דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

ת ו כ ן ה ע נ י י נ י ם

	ע מ ו ד
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד	1-33
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026	
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	34
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	35
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	36
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	37-41
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	42-44
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	45-52
מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 בספטמבר 2026	53-58
הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף	59
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים	60-62

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

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

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

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

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

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

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

הסביבה העסקית

שנת 2026 נפתחה כשהמשק הישראלי עבר ממצב של כלכלת מלחמה הדוקה, למסלול של התאוששות וצמיחה פוסט מלחמתית, וזאת לאחר כשנתיים של לחימה במספר חזיתות.

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

מתחילתה של שנת 2026 האינפלציה בישראל נמצאת במגמת ירידה, בשונה מהמגמה בעולם, והתייצבה סביב מרכז טווח היעד של בנק ישראל. גם ציפיות האינפלציה לטווחים הארוכים נעות סביב מרכז היעד. סביבת

האינפלציה הושפעה, בין היתר, מהתחזקות השקל. שיעור האבטלה נותר ברמה נמוכה, למעט עליה זמנית במהלך מבצע שאגת הארי. על רקע אלו, מתחילת השנה הפחית בנק ישראל את הריבית בהדרגה בשיעור מצטבר של 1.00% לרמה הנוכחית של 3.25%.

בחודש אוקטובר 2026 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו-כלכלית מעודכנת (״**התחזית המעודכנת**״)[1]. על פי התחזית המעודכנת, התוצר ללא ייצור בחו״ל צפוי לצמוח בשנת 2026 בכ-3.4% ובשנת 2027 בכ- 5.1%. על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי להסתכם בכ- 1.5%, וכ- 2.1% בשנת 2027. כמו כן, על פי התחזית המעודכנת, הריבית במשק צפויה לעמוד על כ- 3.0% בממוצע ברבעון השלישי של שנת 2027 ומגלמת הפחתת ריבית קלה נוספת במהלך השנה הקרובה.

ביום 27 באוקטובר 2026 התקיימו בישראל הבחירות לכנסת ה- 26, אך תוצאותיהן מותירות בשלב זה אי ודאות באשר להרכב הממשלה העתידית ולמדיניותה. אי ודאות זו עשויה להשפיע, בין היתר, על הסביבה המאקרו כלכלית, שוק ההון, תנאי המימון, וגם על ענף הנדל״ן המניב בישראל. בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן וכיוונן של ההשפעות האפשריות, ככל שתהיינה, על פעילות החברה ותוצאותיה.

החברה בוחנת באופן שוטף את השפעות הסביבה העסקית על פעילותה ועל מצב נכסיה.
במהלך המערכה עם איראן אירעו פגיעות הדף במספר מצומצם של נכסי החברה ברחבי הארץ, כתוצאה מנפילות סמוכות של טילים ששוגרו מאיראן. החברה פעלה באופן מיידי להשבת הפעילות לסדרה בנכסים אלו ולתיקון הנזקים שנגרמו. לאור השבתת הפעילות הכלכלית לתקופה קצרה, בעיקר במהלך ימי המלחמה הראשונים מול איראן בחודש מרץ 2026, החברה העניקה הקלות תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות) לחלק משוכריה **מתחום המסחר** בגין התקופה בה עסקיהם היו סגורים. ההשפעה על הכנסות החברה בשנת 2026 עד למועד פרסום דוח זה כתוצאה מהקלות אלו הינה זניחה.
בתחום החניונים (המהווה כ-5% מתיק הנכסים של החברה), נרשמה ירידה בהכנסות בחודשים מרץ-אפריל 2026, כתוצאה מירידה במופע הלקוחות המזדמנים, אך מאז שבו ההכנסות לרמתן טרום המלחמה.
ביתר תחומי הפעילות של החברה נרשמה יציבות בשיעורי התפוסה ובדמי השכירות מתחילתה של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה.
למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות (בכלל תחומי פעילות החברה) הינו גבוה.

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

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

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

https://www.boi.org.il/100367?culture=he

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האומדנים החשבונאיים ותחזיות החברה לשנת 2026, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או הסלמה בעצימותה ו/או התרחבות העימות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה. הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית, לרבות של המלחמה, על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

<u>דוחות מאוחדים מורחבים</u>

לצורך הגברת שקיפות המידע עבור ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני **הדוחות המאוחדים המורחבים**. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה מידע ומסייעת לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה. הדוחות המאוחדים המורחבים מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), תוך ביצוע התאמות, כמפורט בנספח א' לדוח זה.

<u>פרטים על פעילות החברה</u>

ליום 30 בספטמבר 2026, נכסי החברה כוללים 60 נכסים מניבים בשטח של כ- 776 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 93.4%. מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה. הנכסים מושכרים לכ- 1,000 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה, לגיוון ולהשבחת תיק הנכסים המניבים שלה תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

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

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

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

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

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

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

	% שינוי 2025-2026	1-9/2026	1-9/2025	% שינוי 2025-2026	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
NOI	3.4%	404.7	391.5	4.2%	142.0	136.3	524.8
NOI Same Property	(0.1)%[2]	380.3	380.7	1.8%[2]	138.2	135.7	-
FFO לפי גישת רשות לניירות ערך	**14.6%**	**162.1**	**141.5**	**41.8%**	**44.1**	**31.1**	**200.3**
FFO מתואם (גישת ההנהלה)	**1.7%**	**279.7**	**275.0**	**4.8%**	**99.0**	**94.5**	**366.8**
FFO מתואם למניה (ש"ח)	**(1.4)%[3]**	**1.38**	**1.40**	**2.1%[3]**	**0.49**	**0.48**	**1.86**

[1] לפרטים נוספים והסברים בקשר לשינויים העיקריים ב- NOI וב- FFO, ראו בהמשך סעיף זה.
[2] בנטרול השפעות חד פעמיות, עלייה של כ- 1.9% בתשעה חודשים וכ- 1.4% בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, כמפורט בהמשך סעיף זה.
[3] כולל את השפעת הנפקות הון המניות שביצעה החברה בחודשים אוגוסט 2025 ומרץ 2026, כמפורט בהמשך סעיף זה.

מדד ביצוע - NOI

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

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

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

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

ה- NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שוויו של הנכס.

מדד ביצוע - FFO

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, אשר נפוץ בעולם בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום וכלי מקובל להערכת שווין של חברות אלו. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הליבה השוטפת - השכרה וניהול של נכסי נדל"ן ולספק למשקיעים כלי פשטני להערכה עקבית, מיטבית, ובת השוואה של חברות בתחום. ה- FFO מבטא רווח כולל, בנטרול: שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, רווחים או הפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או כאלו הנובעים מנדל"ן להשקעה בהקמה, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים והתאמות נוספות בגין הכנסות או הוצאות. לפרטים נוספים בדבר חישוב ה- FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

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

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

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

תיק הנכסים	**תיק הנכסים הסתכם לכ- 9.7 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 (לעומת כ- 9.1 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025).** לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.
עדכון מעלה של תחזיות החברה לשנת 2026	**אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2026 הינו כ- 543-541 מיליון ש"ח,** **אומדן ה- FFO המתואם של החברה לשנת 2026 הינו כ- 373-371 מיליון ש"ח** (כ- 1.84-1.83 ש"ח למניה). לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.
NOI **ו- NOI Same Property**	**עלייה של כ- 3.4% ב- NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ושל כ- 4.2% ברבעון השלישי של שנת 2026, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד.** העלייה נבעה בעיקר מהנבה מלאה של הנכס בבית שמש שהקמתו הושלמה במהלך שנת 2025, בתוספת הנבה של חלק נוסף מנכס (50%) שנרכש בחודש מרץ 2026 ונכס נוסף שנרכש בחודש אוגוסט 2026. **ירידה של כ- 0.1% ב- NOI מנכסים זהים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ועלייה של כ- 1.8% ברבעון השלישי של שנת 2026 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד.** השינוי בתקופה נבע בעיקר משיפור ב- NOI מנכסים זהים בתחומי המסחר, בי"ח סיעודיים והחניונים, ומנגד מירידה בתחום התעשייה ולוגיסטיקה בעיקר בעקבות נכס שהתפנה (והושכר מחדש בשנת 2026) וללא שינוי בתחום המשרדים. כמו כן, התוצאות בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הושפעו, בין היתר, מהשבתה זמנית לצורך ביצוע השבחות לנכסים מניבים קיימים, מירידה בהכנסות החניונים בעקבות המערכה הצבאית מול איראן, ומפיצוי שהתקבל משוכר גדול בגין פינוי מוקדם בתקופה המקבילה אשתקד. **בנטרול השפעות חד פעמיות אלו, עלייה של כ- 1.9% בתשעה חודשים וכ- 1.4% בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד.**
FFO מתואם **ו- FFO מתואם למניה**	**עלייה של כ- 1.7% ב- FFO המתואם בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ושל כ- 4.8% ברבעון השלישי של שנת 2026, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד.** העלייה ב- FFO המתואם ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי השפעת העלייה בהוצאות המימון הריאליות. **ירידה של כ- 1.4% ב- FFO המתואם למניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ועלייה של כ- 2.1% ברבעון השלישי של שנת 2026 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד.** הירידה ב- FFO המתואם למניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מהשפעת הנפקות הון מניות שביצעה החברה בחודשים אוגוסט 2025 ומרץ 2026.
שיעור תפוסה יציב וגבוה	**שיעור התפוסה עומד על כ- 93.4%** (כ- 97.1% בנטרול אינפיניטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו במהלך שנת 2025).
מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח מאז הקמתה	**דיבידנד צפוי בגין שנת 2026 של כ- 178 מיליון ש"ח (88 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה)** משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.3% (על פי מחיר הסגירה ליום 9 בנובמבר 2026). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים[2]	
דירוג החוב של החברה – אשרור דירוג יולי 2026	דירוג מנפיק לזמן ארוך (ilAA\Stable); דירוג ilAA לאגרות החוב של החברה; דירוג מנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר +ilA-1.
עלות החוב המשוקללת	- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 2.38% ליום 30 בספטמבר 2026 (כ- 2.19% ליום 30 בספטמבר 2025). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.0% (אגרות חוב (סדרה ח'), במח"מ של כ- 7.3 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 9 בנובמבר 2026).
מח"מ חוב משוקלל של כ- 4.6 שנים	
נגישות טובה לשוק ההון ולאשראי בנקאי	- הנפקת אגרות חוב ארוכות בהיקף כספי כולל של כ- 1 מיליארד ש"ח מתחילת השנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 להלן.
רמת נזילות גבוהה	למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בהיקף כולל של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 4.8 מיליארד ש"ח (כ- 23.48 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 2026, לעומת כ- 4.5 מיליארד ש"ח (כ- 22.26 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 2025. העלייה בתקופה נובעת מהרווח, בתוספת הנפקת הון שבוצעה במרץ 2026, ובניכוי הדיבידנדים ששולמו.

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

עדכון מעלה של תחזיות החברה לשנת 2026:

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2026 הינו כ- 543-541 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 545-535 מיליון ש"ח, ולעומת אומדן של כ- 540-535 מיליון ש"ח באוגוסט 2026.

אומדן ה- FFO המתואם המעודכן של החברה לשנת 2026 הינו כ- 373-371 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 379-369 מיליון ש"ח, ולעומת אומדן של כ- 370-365 מיליון ש"ח באוגוסט 2026.

אומדן ה- FFO המתואם למניה המעודכן של החברה לשנת 2026 הינו כ- 1.84-1.83 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.87-1.82 ש"ח למניה, ולעומת אומדן של כ- 1.83-1.81 ש"ח למניה באוגוסט 2026.

העדכונים לתחזיות החברה במהלך השנה נבעו בעיקר מרכישת נכסים חדשים בתקופה בניכוי השפעת המלחמה על ההכנסות מתחום החניונים, ועיכוב בקבלת אישורי אכלוס לשטחים שהושכרו ואוכלסו/יאוכלסו במהלך השנה.

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

השפעת המלחמה על תחזיות החברה

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

מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

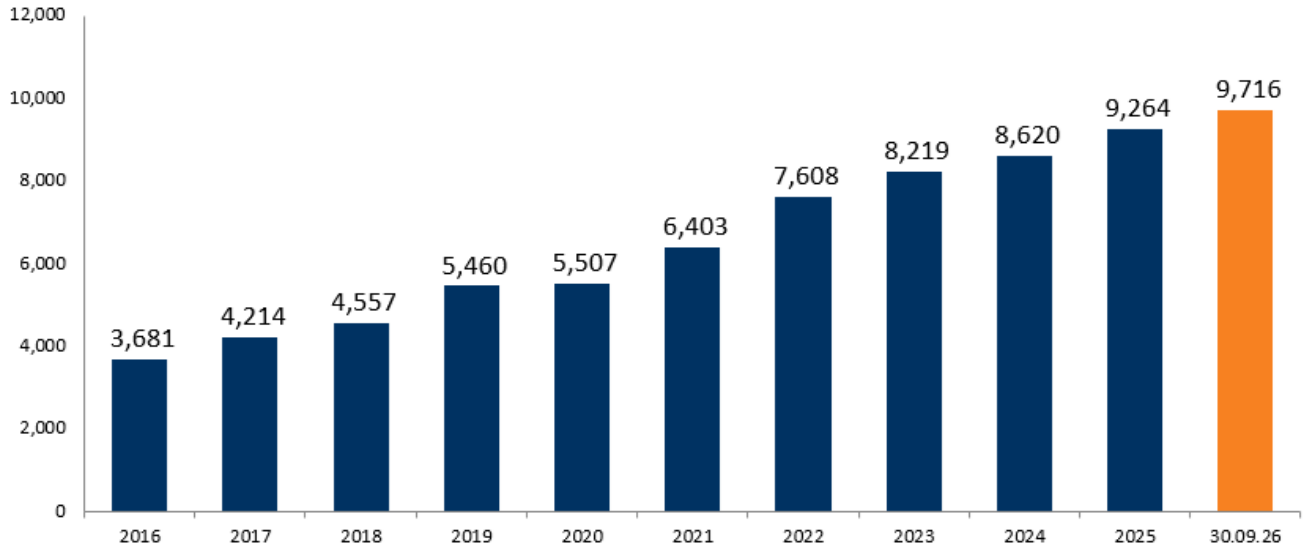
אומדני החברה לשנת 2026 כוללים NOI בסך של כ- 44 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (ללא שינוי ביחס לתוצאות בשנת 2025, ולעומת כ- 34 מיליון ש"ח בשנת 2024, וכ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023) וזאת בהמשך לעבודות השיפוץ שבוצעו להשבחת הנכס. האומדנים לשנת 2026 כוללים את הגידול בהכנסות כתוצאה מהשכרות בתקופה, ומנגד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

להערכת החברה, ה- NOI הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק בשנת 2027 יסתכם לכ- 60-56 מיליון ש"ח ואומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר אכלוסו המלא יסתכם לכ- 85-80 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו סעיף 1.2 להלן.

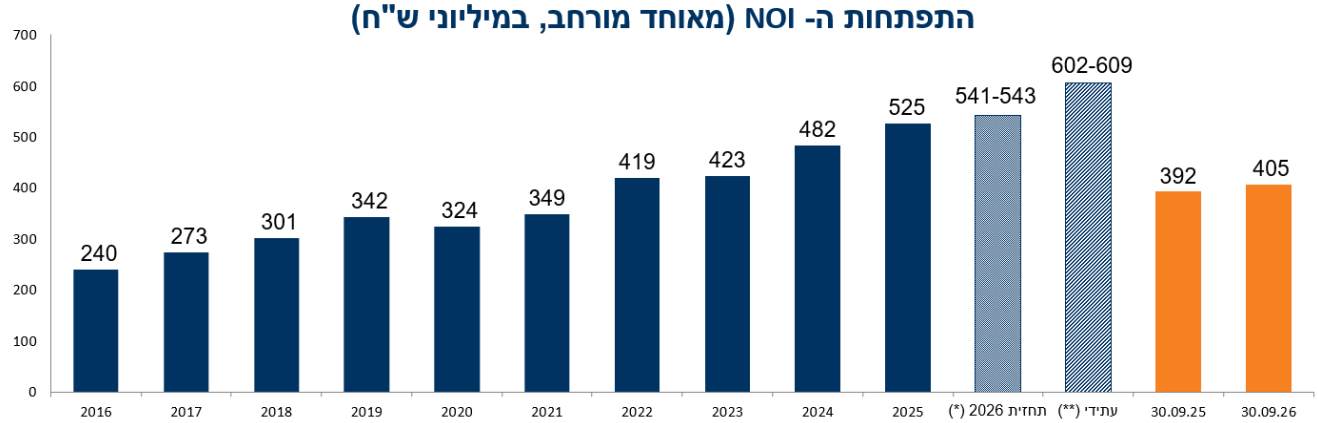
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

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

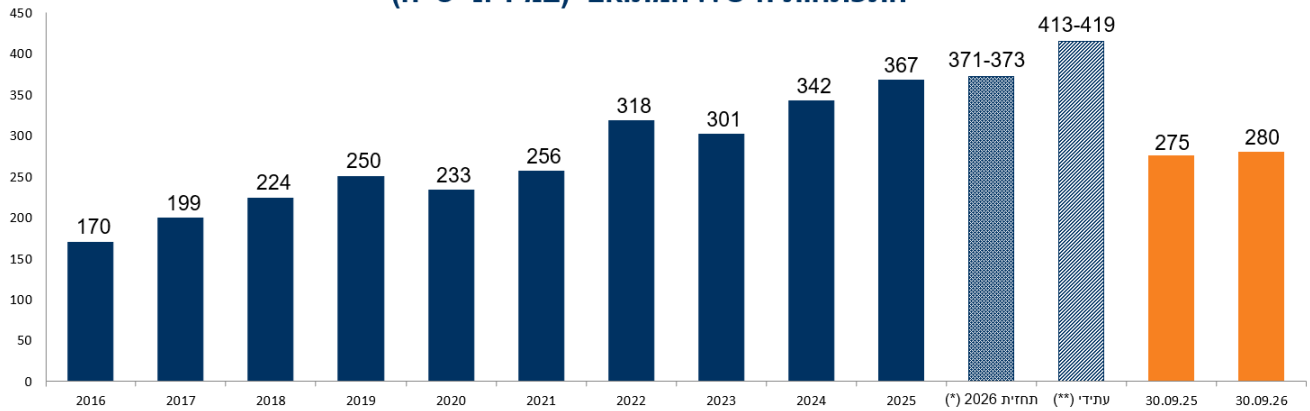
התפתחות בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה-FFO המתואם (במיליוני ש"ח)



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

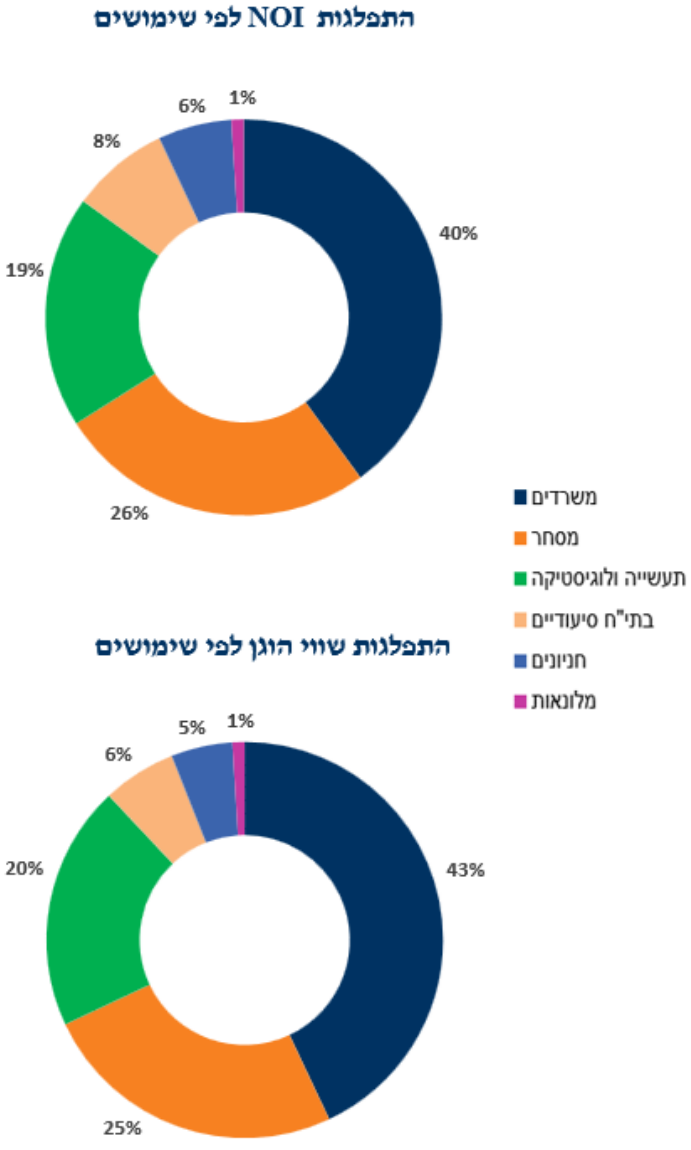
(**) <u>התוצאות העתידיות החזויות כוללות, מעבר לתחזיות 2026:</u>

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

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

שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	239,651	161,523	40%	82.3%(*)	4,158,451	43%
מסחר	127,444	103,795	26%	98.3%	2,435,525	25%
תעשייה ולוגיסטיקה	265,104	78,249	19%	98.0%	1,932,701	20%
בתי חולים סיעודיים	45,355	31,331	8%	97.1%	611,651	6%
חניונים	93,523	25,280	6%	100%	487,903	5%
מלונאות	4,532	4,555	1%	100%	89,408	1%
סה"כ	**775,609**	**404,733**	**100%**	**93.4%(*)**	**9,715,639**	**100%**

(*) בנטרול שטחי אינפיניטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו במהלך שנת 2025, שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2026 הינו כ- 97.1% (כ- 92.3% בתחום המשרדים). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 להלן.



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

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

נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2026	9,715,639
בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה (1)	(79,710)
בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות (2)	(328,084)
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים (3)	(519,562)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים	**8,788,283**
NOI לרבעון השלישי של שנת 2026	142,049
התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו (4)	4,388
NOI מתוקנן בקצב שנתי (5)	**585,748**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)	**6.67%**

(1) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2026 הינו כ- 6.0 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

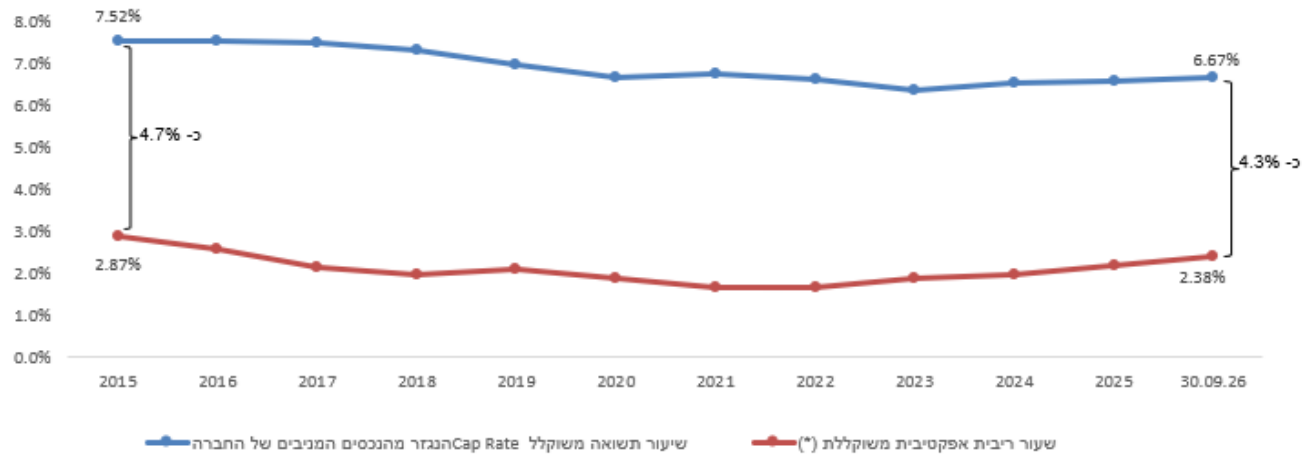
(2) שווי המיוחס לזכויות נוספות כולל בעיקר שווי נכסים שמצויים בתהליך השבחה.

(3) שווי המיוחס לשטחים פנויים כולל את שווי השטחים הפנויים באינפיניטי פארק ברעננה בסך של כ- 329 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 להלן.

(4) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו, כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (2) נטרול רכיב עונתיות בהכנסות מתחום החניונים; (3) תוספת ה- NOI בגין נכס שנרכש במהלך הרבעון; (4) נטרול פיצוי חד פעמי שהתקבל משוכרים בגין פינוי מוקדם; (5) נטרול NOI מנכסים בתהליך השבחה; ו- (6) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.

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

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

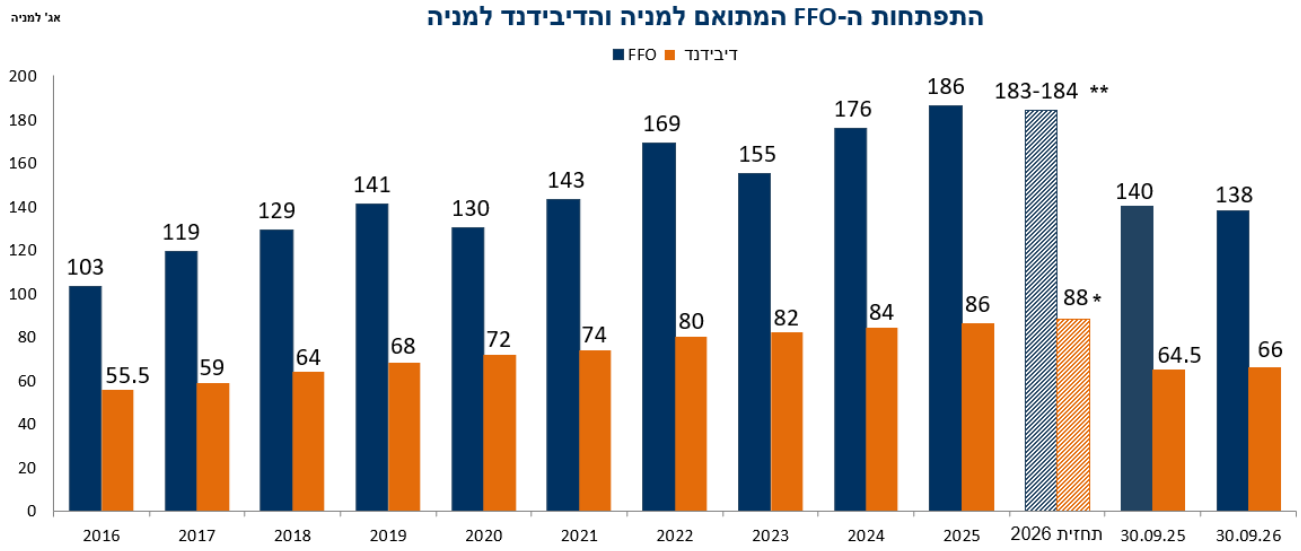


(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.0% (תשואת אג"ח (סדרה ח'), במח"מ של כ-7.3 שנים, ע"פ מחיר הסגירה ליום 9 בנובמבר 2026).

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

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

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



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

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

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

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

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

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

<u>מתחם אינפיניטי פארק, רעננה</u>

מתחם "**אינפיניטי פארק**" ("**המתחם**") ממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם תוכנן כסביבת עבודה אורבנית מתקדמת בשטח כולל של כ- 150 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 60%). למועד פרסום דוח זה, שיעור התפוסה המשוקלל בשטחיה של החברה במתחם הינו כ- 66%.

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

מתחילת שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה, הושכרו במתחם כ- 22 אלף מ"ר. להערכת החברה, אומדן ה-NOI השנתי הצפוי לה מהמתחם בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עד למועד פרסום דוח זה הינו כ- 56-60 מיליון ש"ח (כ- 44 מיליון בשנת 2026), ולאחר השלמת אכלוסו יסתכם לכ- 85-80 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2026, ראו סעיף 1.1 לעיל.

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

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

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

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

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

<u>התייעלות אנרגטית, אגירת חשמל וחוות שרתים</u>

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

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

צבר הפרויקטים צפוי לגדול עם התקדמות הפיתוח והתכנון בנכסים נוספים של החברה.

בנוסף, החברה בוחנת אפשרות להשבחת נכסיה מתחום התעשייה והלוגיסטיקה באמצעות התאמתם לשימושים נוספים, לרבות לחוות שרתים, וזאת על רקע הביקוש הגובר להן. החברה הגישה בקשות לחיבורי חשמל לחלק מנכסיה, בקשות שטרם אושרו למועד פרסום דוח זה.

יצוין כי בחודש יולי 2026 פרסמה רשות החשמל הוראת שעה להתליית הליכי בחינה ומתן תשובות מנהל המערכת לבקשות חיבור של מתקני חוות שרתים בהספק של 8 מו"א ומעלה ("הוראת השעה") וכן פרסמה באוקטובר 2026 הצעת החלטה בעניין קביעת כללים ואמות מידה לחיבור חוות שרתים בגודל העולה על 8 מו"א ("השימוע"). אין ביכולתה של החברה להעריך למועד זה את מידת השפעתם האפשרית של הוראת השעה והשימוע, לרבות להיתכנות לקבלת אישורים חדשים לחיבורי חשמל וללוחות הזמנים לקבלתם, אם וכאשר יתקבלו.

כוונות והערכות החברה המתוארות בסעיף זה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על מידע, נתונים והנחות המצויים בידי החברה במועד פרסום דוח זה, ואין ודאות כי יתממשו, כולן או חלקן, או כי יתממשו באופן שהוערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות, בין היתר בשל שינויים בביקוש לשטחי השכרה ובתנאי השוק, עיכובים בהשכרה, באכלוס או במסירת נכסים, שינויים בעלויות ההשקעה וההקמה, עיכובים בקבלת היתרים ואישורים או בחיבור לרשת החשמל, שינויים באסדרה ובתעריפי החשמל, וכן בשל שינויים בסביבה הכלכלית והביטחונית וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.

1.3. הון וחוב

<u>הון</u>

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

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

<u>אגרות חוב</u>

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

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

בחודש אוגוסט 2026 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של 335 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 385 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.70%, למח"מ של כ- 7.5 שנים למועד ההנפקה.

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

<u>ניירות ערך מסחריים</u>

בחודש ספטמבר 2026 תוקנו תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה ("הנע"מ"), כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.15% (חלף תוספת מרווח של 0.25% לפני התיקון), וזאת החל מתקופת הנע"מ שהחלה ביום 25 בספטמבר 2026, וללא שינוי ביתר תנאי הנע"מ.

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

<u>מסגרות אשראי</u>

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף כולל של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 290 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.
לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה, ראו ביאורים 8(א) ו-17(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

<u>דירוג החברה</u>

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

<u>תשקיף מדף</u>

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

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

הסעיף	30.09.26	31.12.25	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	10,139	9,922	
נכסים שוטפים	121	454	הקיטון בנכסים השוטפים, נטו, נבע מקיטון ביתרת המזומנים ששימשו בעיקר להשקעה ולרכישה של נדל"ן להשקעה ולפירעון של אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.
נדל"ן להשקעה	9,033	8,589	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 349 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 94 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	867	830	השינוי נבע בעיקר מהרווח השוטף ומהתאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, בתוספת השקעות שבוצעו, ובניכוי דיבידנדים שהתקבלו בתקופה.
הון חוזר	(1,135)	(1,268)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', תוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 121 מיליון ש"ח (כ- 454 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,257 מיליון ש"ח (כ- 1,722 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025). **למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות בהיקף כולל של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.** להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, מסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. **דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.** לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב והנפקת הון שבוצעו בתקופה ראו סעיף 1.3 לעיל.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,152	1,582	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 525 מיליון ש"ח (כ- 471 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025), מניירות ערך מסחריים בהיקף של 450 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2025), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 177 מיליון ש"ח (כ- 661 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לעיל
התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים	287	294	היתרות מורכבות מהלוואות מתאגידים בנקאיים של חברות בנות.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	3,627	3,099	הגידול, נטו, נבע מהנפקת אגרות חוב בניכוי פדיונות שבוצעו בתקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,755	4,600	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 257 מיליון ש"ח, בתוספת הנפקת הון בסך של 20 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 132 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	23.48	22.87	

1.5. FFO (Funds From Operations)

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

	לתקופה 1-9/2026	לתקופה 1-9/2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	שנת 2025
רווח לתקופה	261.3	320.2	38.2	27.3	501.6
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(94.4)	(149.3)	6.2	3.9	(251.2)
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	1.3	(0.3)	-	(0.1)	(2.1)
השפעות מיסים נדחים בשל ההתאמות לעיל	-	-	-	-	-
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(4.1)	(27.1)	0.3	0.6	(45.2)
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO	(2.0)	(2.0)	(0.6)	(0.6)	(2.8)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	**162.1**	**141.5**	**44.1**	**31.1**	**200.3**
גישת ההנהלה, התאמות נוספות:					
תשלום מבוסס מניות	10.8	12.0	3.6	4.0	15.6
נטרול הוצאות פעילות ייזום ופיתוח	6.0	5.4	2.0	1.6	7.4
הכנסות מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה	(0.6)	(6.2)	2.2	(1.0)	(9.1)
הוצאות מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב	83.9	103.7	40.8	49.9	82.9
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו	1.3	6.0	0.3	4.6	6.6
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	16.4	12.9	6.1	4.4	63.4
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO המתואם	(0.2)	(0.3)	(0.1)	(0.1)	(0.3)
FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של החברה	**279.7**	**275.0**	**99.0**	**94.5**	**366.8**
FFO למניה לפי גישת הרשות לניירות ערך (ש"ח)	**0.80**	**0.73**	**0.22**	**0.16**	**1.02**
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) (ש"ח)	**1.38**	**1.40**	**0.49**	**0.48**	**1.86**
מספר המניות המשוקלל	202.1	195.7	202.4	197.2	196.9

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל.

1.6. תוצאות הפעילות

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

	לתקופה 1-9/2026	לתקופה 1-9/2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	שנת 2025
נכס עיקרי – אינפיניטי פארק, רעננה (*)	32.6	32.5	11.0	10.4	43.9
נכסים אחרים	372.1	359.0	131.0	125.9	480.9
סה"כ NOI	**404.7**	**391.5**	**142.0**	**136.3**	**524.8**

(*) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

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

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

הסעיף	לתקופה 1-9/2026	לתקופה 1-9/2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	הסברים והערות (לתקופה של תשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות	394.5	381.2	138.6	131.6	העלייה בהכנסות, נטו, נבעה בעיקר מהנבה של נכסים שנרכשו בתקופה - הנבה מלאה של הנכס בבית שמש שהקמתו הושלמה במהלך שנת 2025, בתוספת הנבה של חלק נוסף מנכס (50%) שנרכש בחודש מרץ 2026 ומנכס נוסף שנרכש בחודש אוגוסט 2026. הגידול בעלויות האחזקה והתפעול נבע בעיקר מעלייה בהוצאות ניהול וארנונה לאור פתיחתו המלאה של המתחם ברעננה לאחר תום עבודות השיפוץ וההשבחה, וכן מהוצאה חד פעמית בגין פיצוי לשוכר במסגרת הליך תביעה משנים קודמות שנרשמה ברבעון הראשון של 2026.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	25.7	18.4	8.6	6.1	
NOI	**368.8**	**362.8**	**130.0**	**125.5**	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	94.4	149.3	(6.1)	(3.9)	סעיף זה כולל שערוך חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 109.9 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 15.4 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערוך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 150.4 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח). השערוך השלילי ברבעון השלישי של 2026 נבע מהפחתת עלויות רכישה של נכס נוסף שנרכש בחודש אוגוסט 2026. בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2026, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של חלק מנכסי החברה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים. השערוכים החיוביים, נטו, בתקופה נבעו בעיקר מעדכון אומדני תזרימי המזומנים החזויים של החברה מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעורי ההיוון. לפרטים נוספים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
הוצאות הנהלה וכלליות	45.1	45.1	15.2	15.1	סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיות בסך של כ- 28.1 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 27.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נובעת מהגידול בהיקף נכסי החברה. בנוסף, ההוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 6.2 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 5.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, הסעיף כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח (לעומת כ- 12.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
הוצאות מימון, נטו	176.5	184.3	74.9	82.5	הירידה בהוצאות המימון נבעה בעיקר מירידה בהוצאות על הפרשי הצמדה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, בעקבות עליית המדד בשיעור של כ- 2.1% בתקופה בהשוואה לעלייה של כ- 2.9% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, מעלייה בהוצאות הריבית, נטו, בסך של כ- 7 מיליון ש"ח כתוצאה מהגידול בהיקף החוב ומעלייה בעלות החוב המשוקללת בתקופה, ומירידה של כ- 6 מיליון ש"ח בהכנסות מימון על פיקדונות והלוואות שניתנו. הירידה בהוצאות המימון, נטו, ברבעון השלישי של שנת 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מירידה בהוצאות על הפרשי הצמדה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, בעקבות עליית המדד בשיעור של כ- 1% בתקופה בהשוואה לעלייה של כ- 1.4% בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	19.7	37.6	4.5	3.4	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע מחלקה ברווח השוטף ומהתאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות (בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהתאמת שווי הוגן שביצעה החברה, לנכס בבית שמש שהקמתו הושלמה בחודש מרץ 2025, ומרווח חד-פעמי שנבע מפירעון מוקדם של הלוואות בחברה מוחזקת (מחצית היובל)).
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	**257.0**	**318.2**	**37.6**	**26.7**	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	**1.272**	**1.626**	**0.186**	**0.135**	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה.

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

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

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה יתרות מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 39 מיליון ש"ח (כ- 381 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025).

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

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך כולל של כ- 1.1 מיליארד ש"ח. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן.

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

הסעיף	לתקופה 1-9/2026	לתקופה 1-9/2025	הסברים
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	185	160	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 261 מיליון ש"ח, בתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, בתוספת הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים בסך של כ- 71 מיליון ש"ח ובניכוי מזומנים מפעילות שוטפת (ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, ודיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות) בסך של כ- 148 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מרווח כולל בסך של כ- 320 מיליון ש"ח, בתוספת הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, בניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ובניכוי מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 136 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(438)	(151)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישה ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 318 מיליון ש"ח ולהשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 28 מיליון, וכן לגידול בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו בסך של כ- 92 מיליון ש"ח, בעיקר בשל תשלום מקדמה עבור רכישת נכס. (אשתקד תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 195 מיליון ש"ח, להשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, בתוספת גידול בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו בסך של כ- 48 מיליון ש"ח (בעיקר בשל תשלום מקדמה עבור רכישת נכס) ובניכוי תמורה שהתקבלה ממכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 103 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון	(89)	(120)	תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש לפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו בסך של כ- 497 מיליון ש"ח, לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 437 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 132 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע מתמורה שהתקבלה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בתקופה בסך של כ- 977 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 430 מיליון ש"ח, לפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 167 מיליון ש"ח, ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 126 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע מתמורה שהתקבלה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 483 מיליון ש"ח והנפקת מניות, נטו, בסך של כ- 120 מיליון ש"ח).

1.8. מקורות המימון

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

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

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שב- 30 ביוני וב- 31 בדצמבר בכל שנה, סך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום 30 בספטמבר 2026 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות הדיבידנד של החברה

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

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

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

ביום 12 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2026 לא יפחת מסך של כ- 178 מיליון ש"ח (88 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 10 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה את חלוקת הדיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2026, בסך של כ- 44.6 מיליון ש"ח, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 30 בספטמבר 2026, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אומדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנותה הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי שכירות בפיזור נרחב; (ב) רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת

מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים שונים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר צפויים לאפשר לחברה להתמודד עם התפתחויות והשפעות אפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ותוצאותיה.

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2026	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	אפריל 2026
12 במאי 2026	כ- 44.5 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	יוני 2026
11 באוגוסט 2026	כ- 44.5 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	ספטמבר 2026
10 בנובמבר 2026	כ- 44.6 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	דצמבר 2026

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

1.10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2026, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.11. הנהלת החברה

בחודש אוקטובר 2026 הסתיימה כהונתו של מר עופר ארדמן כדירקטור בחברה. הדירקטוריון וההנהלה מודים למר ארדמן על תרומתו הרבה בכהונתו בת תשע השנים, ומברכים את מר ליעד ברזילי עם כניסתו לתפקידו כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו נספח ג' לדוח זה.

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

10 בנובמבר 2026

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

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט האמור להלן:

השקעות בחברות מוחזקות בהן נכסים מניבים, המוצגות על פי שיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי), מנוטרלות ומושבות על ידי איחוד יחסי של חלק החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילויות של החברות הנ"ל. חברות בנות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדו לפי חלקה היחסי של החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילות של החברות הבנות.

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
		באלפי ש"ח	
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	33,314	32,653	374,904
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	7,458	9,994	8,768
חייבים ולקוחות	109,564	75,165	97,298
	150,336	117,812	480,970
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	9,715,639	9,087,662	9,264,257
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	223,385	117,375	207,673
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	143,492	134,296	67,090
	10,082,516	9,339,333	9,539,020
	10,232,852	9,457,145	10,019,990
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,230,052	1,318,552	1,661,673
זכאים ויתרות זכות	112,563	135,534	147,473
	1,342,615	1,454,086	1,809,146
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	304,045	220,752	313,073
אגרות חוב, נטו	3,627,270	3,124,004	3,098,900
התחייבות בגין חכירה	79,710	83,253	80,351
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	124,181	114,783	118,808
	4,135,206	3,542,792	3,611,132
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,755,031	4,460,267	4,599,712
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
סה"כ הון	4,755,031	4,460,267	4,599,712
	10,232,852	9,457,145	10,019,990

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	באלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות	432,663	412,360	151,390	143,264	549,864
עלות אחזקה ותפעול מבנים	27,930	20,906	9,341	6,962	25,035
	404,733	391,454	142,049	136,302	524,829
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	96,828	163,180	(6,310)	(4,249)	284,700
	501,561	554,634	135,739	132,053	809,529
הוצאות הנהלה וכלליות	45,153	45,123	15,216	15,125	59,998
	456,408	509,511	120,523	116,928	749,531
הכנסות מימון	7,347	24,372	782	6,572	34,838
הוצאות מימון	(189,112)	(202,523)	(77,160)	(92,907)	(220,244)
הוצאות מימון , נטו	(181,765)	(178,151)	(76,378)	(86,335)	(185,406)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(15,198)	(12,340)	(5,702)	(3,789)	(63,758)
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	259,445	319,020	38,443	26,804	500,367
מסים על הכנסה (*)	(2,464)	(829)	(836)	(151)	(3,119)
סך הכל רווח כולל לתקופה	256,981	318,191	37,607	26,653	497,248
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	256,981	318,191	37,607	26,653	497,248
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-
	256,981	318,191	37,607	26,653	497,248

(*) בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. הוצאות המסים המופיעות בדוחות המאוחדים המורחבים נובעים מהוצאות מסים בחברות מוחזקות מסוימות.

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח):

	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים	ניירות ערך מסחריים	הלוואות בחברות מוחזקות	סה"כ
שנה ראשונה	483,327	43,000	450,000	218,492	1,194,819
שנה שנייה	483,327	-	-	240,635	723,962
שנה שלישית	427,819	-	-	5,403	433,222
שנה רביעית	427,819	-	-	58,006	485,825
שנה חמישית ואילך	2,168,893	-	-	-	2,168,893
סה"כ פרעונות	**3,991,185**	**43,000**	**450,000**	**522,536**	**5,006,721**

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

יתרת פרמיה (ניכיון), נטו	154,646
סך חוב פיננסי מאוחד מורחב	**5,161,367**

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2026 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

	רווח מהשינויים				**הפסד מהשינויים**		
המכשיר הרגיש	**עליה בשיעור הריבית**			**שווי הוגן ליום (1)**	**ירידה בשיעור הריבית**		
	עליה של 2% בריבית (3)	**+10%**	**+5%**	**30.09.2026**	**-5%**	**-10%**	**ירידה של 2% בריבית (3)**
אגרות חוב מונפקות (2)	354.3	51.0	25.6	(4,101)	(25.9)	(52.0)	(409.6)

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

(2) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.7% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 2026.

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

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

באשר לחלויות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 בספטמבר 2026, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,394 מיליון ש"ח (כ- 483 מיליון ש"ח בשנה הקרובה ובשנה השנייה וכ- 428 מיליון ש"ח בשנה השלישית). בהנחה תאורטית של מחזור פדיונות אגרות החוב של החברה בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר שלה (סדרה ח') בריבית אפקטיבית של כ- 3.0% שהינה הריבית האפקטיבית בה נסחרה אגרת החוב בסמוך למועד פרסום דוח זה, עולה כי תוספת הוצאות הריבית השנתית להוצאות המימון של החברה בדוחותיה הכספיים תעמוד על כ- 5.4 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של כל אחת מהשנתיים הקרובות, וכ- 3.8 מיליון ש"ח בשנה השלישית.

	הפסד מהשינויים			רווח מהשינויים	
המכשיר הרגיש	**עלייה בריבית בנק ישראל**		**יתרה ליום (*)**	**ירידה בריבית בנק ישראל**	
	+2%	**+1%**	**30.09.2026**	**-1%**	**-2%**
הלוואות בריבית משתנה	(17.0)	(8.5)	(850)	8.5	17.0

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

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה וכן מהלוואות בחברות בנות. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 בספטמבר 2026, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה במאוחד (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 8.5 מיליון ש"ח לשנה.

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

	הפסד מהשינויים			רווח מהשינויים	
המכשיר הרגיש	**עליה בשיעור המדד**		**שווי הוגן ליום**	**ירידה בשיעור המדד**	
	+0.2%	**+0.1%**	**30.09.2026**	**-0.1%**	**-0.2%**
אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)	(8.2)	(4.1)	(4,101)	8.2	4.1
הלוואה מבנק בחברות בנות	(0.2)	(0.1)	(71)	0.1	0.2

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערוך אגרות החוב וההלוואות צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 4.2 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקיטון בהוצאות).

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

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

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

נספח ג' - ממשל תאגידי

מינויים וסיום כהונה של דירקטורים

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

ביום 22 באוקטובר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר ליעד ברזילי כדירקטור בלתי תלוי בחברה ואת מינוים מחדש של ה"ה דרור גד, דוד ברוך, יקותיאל (קותי) גביש והגב' נילי קלי (דירקטורית בלתי תלויה) כדירקטורים בחברה. כמו כן, באותו מועד חדל לכהן מר עופר ארדמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2026 (אסמכתא: 2026-01-086172), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

דירקטורים בלתי תלויים

ביום 9 בספטמבר 2026 אישרה ועדת הביקורת של החברה כי מתקיימים במר ליעד ברזילי תנאי הכשירות למינויו כדירקטור חיצוני הקבועים בסעיפים 240(ב) עד (ו) לחוק החברות וסיווגו כדירקטור בלתי תלוי.
ביום 22 באוקטובר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר ברזילי כדירקטור בלתי תלוי בחברה. כמו כן, באותו מועד חדל לכהן מר עופר ארדמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, בתום כהונה בת תשע שנים.
לפרטים נוספים 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.
ביום 22 באוקטובר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון BDO זיו האפט, כרואה החשבון המבקר של החברה, עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה, וכן להסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

תוכנית אכיפה פנימית

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

קוד אתי

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

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

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

הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה

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

פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי.
הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("**הוועדה**"), המונה שלושה חברים: דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) – יו"ר הועדה, אסף סגל (דירקטור חיצוני), וקותי גביש.
ביום 8 בנובמבר 2026 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. הוועדה דנה בנושאים שונים ובכללם בנושאים המפורטים להלן:

1. ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים.
2. המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד.
3. הבקרות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
4. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.
5. מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות ואת יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אומדן ה- FFO של החברה.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 10 בנובמבר 2026 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן.

החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה.

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

כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי מדי שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה.

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

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

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

במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 97 מיליון ש"ח (נטו, מאוחד מורחב).

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

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

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

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

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

הסעיף	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח' (*)
מועד ההנפקה	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 7.02.19 24.10.23	15.06.16 10-12/2017 (מימוש אופציות) 01-03/2018 (מימוש אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23 24.10.23 21.05.24 02.12.24 30.03.25	01.07.25 18.01.26 16.06.26 16.08.26
ערך נקוב במועד ההנפקה	143,936 -2.11.15 78,109 -8.12.16 90,537 -31.8.17 196,895 -21.12.17 260,106 -29.01.18 281,911 -7.02.19 113,592 -24.10.23	187,397 -15.06.16 40,428 -10-12/2017 61,772 -01-03/2018 171,155 -30.06.19 339,200 -21.04.20 141,405 -22.11.21	192,055 -28.12.20 148,015 -21.04.21 44,287 -22.11.21 295,324 -24.01.23 152,586 -24.10.23 182,481 -21.05.24 202,000 -02.12.24 300,000 -30.03.25	140,000 -01.07.25 310,062 -18.01.26 215,446 -16.06.26 335,000 -16.08.26
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	1,165,086	941,357	1,516,748	1,000,508
ערך נקוב ליום 30.09.26	481,277	615,078	1,349,486	1,000,508
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.26	583,144	752,833	1,625,501	1,029,706
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.26	709	801	1,235	1,252
שווי הוגן ליום 30.09.26	594,569	772,538	1,617,089	1,116,467
שווי בורסאי ליום 30.09.26	594,569	772,538	1,617,089	1,116,467
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%	קבועה 4%
מועדי תשלום הקרן	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.	עשרים וארבעה תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2027 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2025 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2025.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ,ח.פ 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ,ח.פ 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ,ח.פ 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5544553	03-6237777	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5613824	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	Merav@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

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

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

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

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

בחודש אוגוסט 2026 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח'), בהיקף של 335 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 385 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

<u>עמידה באמות מידה פיננסיות</u>:

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

ליום 30 בספטמבר 2026 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 בספטמבר 2026 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 4,755 מיליון ש"ח.

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

אינפיניטי פארק רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – כ- 60%	רבעון 3 שנת 2026	רבעון 2 שנת 2026	רבעון 1 שנת 2026	שנת 2025
שווי הנכס לסוף התקופה [1]	1,365,075	1,362,000	1,325,465	1,320,000
NOI בתקופה	11,027	11,661	9,933	43,894
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה [2]	-	22,869	-	(10,386)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה [3]	66%	64%	59%	52%
שיעור תשואה [4]	3.3%	3.5%	3.0%	3.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) [5]	100	99	98	96
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) [5]	67	117	102	102

(1) מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 9 במרץ 2026, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר פורסמו ביום 15 במרץ 2026 (אסמכתה מספר: 2026-01-022514) ("**הערכת השווי**"). בנוסף, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 הערכת השווי המעודכנת מיום 9 באוגוסט 2026 ("**הערכת השווי המעודכנת**"). מתאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת (קרי, 30 ביוני 2026), 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 ליום 30 בספטמבר 2026 הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 79.7 מיליון ש"ח (כ- 80.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025).

(2) השערוך לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 אינו כולל הכנסות מימון בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2025 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה).

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

(4) שיעור התשואה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ- 4.7% (3.6% לשנת 2025). שיעור התשואה שמתקבל לתקופה זו ללא ההתאמה ל- NOI הינו כ- 3.3% (3.1% לשנת 2025), 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 2026 הינו כ- 6.0 מיליון ש"ח (כ-6.0 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)(3) לדוחות הכספיים לשנת 2025. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

בחישוב דמי השכירות הממוצעים של הרבעון השני 2026 נוטרל פיצוי חד פעמי שהתקבל משוכרת באותה התקופה.

דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו ברבעון השלישי של שנת 2026 כללו בעיקר תוספת שטח לשוכר קיים, שהושכרה ברמת מעטפת, וללא חניות נוספות.

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

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

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

	לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	31,043	-	-	-	31,043
נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן	7,458	-	-	-	7,458
חייבים ולקוחות	55,342	21,430	-	5,987	82,759
	93,843	21,430	-	5,987	121,260
נכסים לא שוטפים					
נדל"ן להשקעה	-	-	-	9,032,688 (*)	9,032,688
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	866,514	866,514
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	15,055	-	103,915	118,970
	93,843	36,485	-	10,009,104	10,139,432
התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	628,591	523,602	-	-	1,152,193
זכאים ויתרות זכות	64,361	6,533	-	33,571	104,465
	692,952	530,135	-	33,571	1,256,658
התחייבויות לא שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	221,802	65,614	-	-	287,416
אגרות חוב, נטו	-	3,627,270 (*)	-	-	3,627,270
התחייבות בגין חכירה	-	-	79,710 (**)	-	79,710
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	8,910	775	-	60,630	70,315
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	-	-	-	4,755,031	4,755,031
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	63,032	63,032
	923,664	4,223,794	79,710	4,912,264	10,139,432

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

(**) דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו באיחוד, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.18% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.3% וכ- 5.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 10 בנובמבר 2026

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

ריט 1 בע"מ

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

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	31,043	28,495	372,579
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	7,458	9,994	8,768
חייבים ולקוחות	82,759	48,268	72,834
	121,260	86,757	454,181
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	9,032,688	8,434,271	8,589,195
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	866,514	735,769	829,983
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	118,970	104,815	48,704
	10,018,172	9,274,855	9,467,882
	10,139,432	9,361,612	9,922,063
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,152,193	1,245,669	1,581,946
זכאים ויתרות זכות	104,465	130,582	140,136
	1,256,658	1,376,251	1,722,082
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	287,416	201,030	294,325
אגרות חוב, נטו	3,627,270	3,124,004	3,098,900
התחייבות בגין חכירה	79,710	83,253	80,351
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	70,315	60,481	68,024
	4,064,711	3,468,768	3,541,600
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,755,031	4,460,267	4,599,712
זכויות שאינן מקנות שליטה	63,032	56,326	58,669
סה"כ הון	4,818,063	4,516,593	4,658,381
	10,139,432	9,361,612	9,922,063

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי שכירות	394,451	381,175	138,618	131,624	509,872
עלות אחזקה ותפעול מבנים	25,629	18,409	8,665	6,164	21,961
	368,822	362,766	129,953	125,460	487,911
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	94,442	149,294	(6,126)	(3,859)	251,172
	463,264	512,060	123,827	121,601	739,083
הוצאות הנהלה וכלליות	45,129	45,117	15,215	15,123	59,981
	418,135	466,943	108,612	106,478	679,102
הכנסות מימון	6,606	20,280	2,624	4,516	30,648
הוצאות מימון	(183,143)	(204,629)	(77,497)	(87,053)	(220,370)
הוצאות מימון, נטו	(176,537)	(184,349)	(74,873)	(82,537)	(189,722)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	19,746	37,636	4,481	3,395	12,250
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	261,344	320,230	38,220	27,336	501,630
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה	261,344	320,230	38,220	27,336	501,630
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	256,981	318,191	37,607	26,653	497,248
זכויות שאינן מקנות שליטה	4,363	2,039	613	683	4,382
	261,344	320,230	38,220	27,336	501,630
רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	1.272	1.626	0.186	0.135	2.525
רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	1.264	1.614	0.185	0.134	2.504
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)	202,087	195,654	202,371	197,231	196,922
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)	203,321	197,093	203,424	199,101	198,566

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
				בלתי מבוקר			
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	201,081	1,629,089	26,848	2,742,694	4,599,712	58,669	4,658,381
שינויים בתקופה:							
רווח כולל	-	-	-	256,981	256,981	4,363	261,344
הנפקת מניות	718	19,282	-	-	20,000	-	20,000
תשלום מבוסס מניות	688	7,549	2,599	-	10,836	-	10,836
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(132,498)	(132,498)	-	(132,498)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	202,487	1,655,920	29,447	2,867,177	4,755,031	63,032	4,818,063

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

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

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 2026

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
	בלתי מבוקר						
יתרה ליום 1 ביולי 2026	202,285	1,653,388	28,569	2,874,089	4,758,331	62,419	4,820,750
שינויים בתקופה:							
רווח כולל	-	-	-	37,607	37,607	613	38,220
תשלום מבוסס מניות	202	2,532	878	-	3,612	-	3,612
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(44,519)	(44,519)	-	(44,519)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	202,487	1,655,920	29,447	2,867,177	4,755,031	63,032	4,818,063

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2025	195,012	1,503,521	31,356	2,623,291	4,353,180	55,643	4,408,823
שינויים בתקופה:							
רווח כולל	-	-	-	26,653	26,653	683	27,336
הנפקת מניות	5,150	114,381	-	-	119,531	-	119,531
תשלום מבוסס מניות	226	4,736	(976)	-	3,986	-	3,986
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(43,083)	(43,083)	-	(43,083)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	200,388	1,622,638	30,380	2,606,861	4,460,267	56,326	4,516,593

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח כולל לתקופה	261,344	320,230	38,220	27,336	501,630
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):	(76,175)	(160,525)	(126)	625	(234,182)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	185,169	159,705	38,094	27,961	267,448
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:					
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(317,620)	(194,591)	(107,951)	(54,966)	(281,733)
מכירת נדל"ן להשקעה	-	102,737	-	2,950	102,737
רכישת מניות חברות בנות (נספח ג')	-	2,142	-	-	2,142
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(28,093)	(18,889)	(1,007)	125,936	(139,753)
נכסים פיננסיים, נטו	-	5,352	-	1,724	6,773
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו	(91,991)	(47,501)	(80,701)	(44,974)	3,885
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה	(437,704)	(150,750)	(189,659)	30,670	(305,949)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(483,500)	22,515	34,354	43,883	363,692
(קיטון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	(12,825)	(189,208)	(3,179)	(123,295)	(95,521)
הנפקת אגרות חוב, נטו	977,155	482,902	380,790	149,895	482,802
פדיון אגרות חוב	(437,333)	(429,811)	(221,069)	(217,726)	(429,811)
דיבידנד ששולם	(132,498)	(125,922)	(44,519)	(43,083)	(169,146)
הנפקת מניות, נטו	-	119,531	-	119,531	119,531
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון	(89,001)	(119,993)	146,377	(70,795)	271,547
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(341,536)	(111,038)	(5,188)	(12,164)	233,046
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	372,579	139,533	36,231	40,659	139,533
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	31,043	28,495	31,043	28,495	372,579

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	10,836	11,958	3,612	3,986	15,570
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(19,746)	(37,636)	(4,481)	(3,395)	(12,250)
הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן	84,451	107,303	40,981	51,161	88,378
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו	1,310	(268)	56	(47)	(2,109)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(94,442)	(149,294)	6,126	3,859	(251,172)
הפחתת פרמיה על אגרות חוב	(28,836)	(31,099)	(10,016)	(9,953)	(40,381)
הוצאות מימון אחרות, נטו	117,230	108,404	43,066	36,537	149,508
	70,803	9,368	79,344	82,148	(52,456)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות	7,351	(12,032)	(2,184)	(3,925)	(30,547)
(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות	(6,636)	(20,897)	(3,569)	(8,472)	(6,934)
	715	(32,929)	(5,753)	(12,397)	(37,481)
מזומנים מפעילות שוטפת:					
ריבית ששולמה	(163,644)	(154,695)	(79,272)	(74,692)	(166,076)
ריבית שהתקבלה	1,784	3,784	336	785	3,784
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	14,167	13,947	5,219	4,781	18,047
	(147,693)	(136,964)	(73,717)	(69,126)	(144,245)
	(76,175)	(160,525)	(126)	625	(234,182)

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו	18,218	36,931	18,218	36,931	14,644
רכישת נדל"ן להשקעה תמורת הנפקת הון מניות	20,000	-	-	-	-
דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל	700	850	700	850	770

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה:					
הון חוזר נטו (למעט מזומנים)	-	14,585	-	-	14,585
נדל"ן להשקעה	-	(409,646)	-	-	(409,646)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	-	361,803	-	-	361,803
	-	(33,258)	-	-	(33,258)
עלויות רכישה ותמורות שטרם שולמו	-	22,473	-	-	22,473
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	12,927	-	-	12,927
סך-הכל	-	2,142	-	-	2,142

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

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

החברה הינה קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת ויוזמת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

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

ב. מבצע "שאגת הארי":

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

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

ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

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

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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

ביום 9 באפריל 2024 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS1). מטרת התקן החדש הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן החדש מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד: קטגוריה תפעולית, קטגוריית השקעה, קטגוריית מימון, קטגוריית מסים על ההכנסה וקטגוריית פעילויות שהופסקו.
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" להלן: ("IAS 7") שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של הרווח התפעולי 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 ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן החדש יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן החדש יושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות, אימוץ מוקדם אפשרי.
החברה בחרה שלא ליישם את התקן החדש באימוץ מוקדם.

החברה בחנה את השפעות יישומו של IFRS 18, בהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד למועד פרסום דוח זה. בחינת ההשפעות האפשריות של יישום IFRS 18 והתקנים הנלווים לו על החברה טרם הושלמה במלואה, ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהיינה שונות מהמתואר להלן.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

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

להלן ההשפעות העיקריות הצפויות כתוצאה מיישום IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים אחרים הנלווים לו:

1. מבנה דוח רווח או הפסד

לחברה פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של השקעה בנכסי נדל"ן מניב. להערכת החברה למועד פרסום הדוחות הכספיים, יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו לא צפוי לשנות מהותית את הרווח התפעולי של החברה.

החברה תוסיף בדוח על הרווח או הפסד את סיכום הביניים רווח לפני מימון ומס, הכולל, בנוסף לרווח התפעולי, גם את תוצאות פעילות ההשקעה (השקעה בעסקאות משותפות והכנסות ריבית בגין מזומנים ופיקדונות).

2. דוח על תזרימי המזומנים

בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה כיום, תשלומי ותקבולי ריבית וכן תקבולי דיבידנד, מסווגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, למעט תשלומים בגין ריבית שהוונה לנכס נדל"ן להשקעה אשר מסווגים במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה.

במסגרת יישום התיקונים ל-IAS 7 הנלווים ליישום IFRS 18, יסווגו תשלומי הריבית לתזרים מזומנים לפעילות מימון ותקבולי ריבית ודיבידנד יסווגו לתזרים מזומנים מפעילות השקעה. שינויים אלו צפויים להגדיל את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת ומפעילות השקעה, ולהקטין את תזרים המזומנים מפעילות מימון.

3. מדדי ביצוע ניהוליים (MPM)

החברה מעריכה כי היא תידרש לכלול גילוי בדבר מדדי הביצוע שלה:

- NOI מאוחד מורחב.
- NOI מאוחד מורחב מנכסים זהים בתקופה.
- FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם).

החברה בוחנת את מדדי הביצוע שיידרש לתת גילוי עליהם.

4. עמידה באמת מידה פיננסיות ותגמול הנהלה

שטרי הנאמנות והסכמי ההלוואות של החברה קובעים יחסים פיננסיים בהתאם לתקינה שהייתה קיימת במועד החתימה על ההסכמים ולכן ההצגה לפי IFRS 18 אינה צפויה להשפיע על אמות המידה הפיננסיות של החברה. כמו כן, יישום IFRS 18 לא צפוי להשפיע על תגמול אנשי מפתח בהנהלה ו/או נושאי משרה.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ה. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*:			
לפי מדד בגין	105.3	103.6	103.6
לפי מדד ידוע	105.8	104.2	103.6
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	3.063	3.306	3.190

* בסיס ממוצע 2024 = 100.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	%	%	%	%	%
שינוי במדד המחירים לצרכן:					
לפי מדד בגין	1.64	2.64	0.48	0.48	2.64
לפי מדד ידוע	2.12	2.95	0.95	1.36	2.36
שינוי בשער הדולר של ארה"ב	(3.98)	(9.35)	2.85	(1.96)	(12.53)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

	30.09.2026	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	4,149,805	4,100,663

	30.09.2025	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	3,597,176	3,507,256

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

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

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

	30.09.2026			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
מניות והמירים	7,458	-	-	7,458
התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	16,491	16,491
	7,458	-	16,491	23,949

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

	30.09.2025			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
מניות והמירים	9,994	-	-	9,994
התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	14,845	14,845
	9,994	-	14,845	24,839

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

ביאור 4 - אמות מידה פיננסיות:

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

לפרטים בדבר התחייבויות החברה לבנקים מסחריים ולנותני אשראי אחרים בקשר עם מסגרות אשראי שהועמדו לה, ראו ביאור 17(ו) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. ליום 30 בספטמבר 2026, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים.

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

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

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

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

ב. רכישת נכס בשימושי תעשייה לוגיסטיקה ואחסנה, אלון תבור

1. בחודש אוגוסט 2026 רכשה החברה, יחד עם שותף (חלק החברה- 2/3) (להלן בהתאמה: "השותף" ו- "הרוכשות"), מקרקעין בפארק התעשייה אלון תבור מצד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בשטח כולל של כ- 42 דונם עליו בנויים שני מבנים בהיקף של כ- 19,000 מ"ר ("העסקה" ו- "הנכס").
2. הנכס מושכר לשימושי תעשייה ואחסנה וגגות המבנים מושכרים לטובת מתקנים סולאריים.
3. בתמורה לרכישת הנכס שילמו הרוכשות למוכר סך של 105 מיליון ש"ח, ויישאו בעלות היטל ההשבחה, ככל שתחול, עד לסך של 5 מיליון ש"ח.
4. הסכם השכירות של השוכר הקיים בנכס יסתיים בסוף חודש אפריל 2027. להערכת החברה והשותף, ידרשו השקעות נוספות בהיקף הנאמד למועד זה בכ- 10 מיליון ש"ח לטובת השכרתו מחדש של הנכס, אז הוא צפוי להניב NOI שנתי של כ- 9 מיליון ש"ח.

ג. תיקון לפקודת מס הכנסה- קרנות להשקעות במקרקעין

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

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

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

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

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

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

ד. ניירות ערך

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 281,636 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.
2. בחודש מרץ 2026 הנפיקה החברה 718,167 מניות רגילות, תמורת 20 מיליון ש"ח (לפי מחיר של 27.85 ש"ח למניה), בהנפקה פרטית לצד שלישי שאינו קשור לחברה, כחלק מהתמורה ששולמה לו עבור רכישת נכס על ידי החברה (לפרטים נוספים ראו ביאור 5(א)).
3. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 1,070,062 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול ל- 484,222 מניות רגילות של החברה, ופקעו 11,340 אופציות.
4. בחודש ינואר 2026 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 310 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 355 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.61%, למח"מ של כ- 8 שנים למועד ההנפקה.
5. בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 215 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 247 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.66%, למח"מ של כ- 7.7 שנים למועד ההנפקה.
6. בחודש אוגוסט 2026 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של 335 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 385 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.70%, למח"מ של כ- 7.5 שנים למועד ההנפקה.
7. דירוג אגרות החוב של החברה ilAA, ע"י S&P מעלות, אושרר בחודש יולי 2026.

ה. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2026	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	אפריל 2026
12 במאי 2026	כ- 44.5 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	יוני 2026
11 באוגוסט 2026	כ- 44.5 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	ספטמבר 2026
10 בנובמבר 2026	כ-44.6 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	דצמבר 2026

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: **"החברה"**), ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 10 בנובמבר 2026

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	עפולה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	04-8983322	04-6401555	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, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	24,206	24,725	367,605
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	7,458	9,994	8,768
חייבים ולקוחות	75,692	42,430	65,982
	107,356	77,149	442,355
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	8,077,852	7,544,291	7,664,108
חברות מוחזקות, נטו	1,367,269	1,264,628	1,293,431
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	106,489	94,653	36,930
	9,551,610	8,903,572	8,994,469
	9,658,966	8,980,721	9,436,824
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,011,560	1,129,813	1,446,919
זכאים ויתרות זכות	97,599	113,855	133,345
	1,109,159	1,243,668	1,580,264
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב, נטו	3,627,270	3,124,004	3,098,900
התחייבות בגין חכירה	79,710	83,253	80,351
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	87,796	69,529	77,597
	3,794,776	3,276,786	3,256,848
הון:			
הון המיוחס לחברה כחברה אם	4,755,031	4,460,267	4,599,712
	4,755,031	4,460,267	4,599,712
	9,658,966	8,980,721	9,436,824

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

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי שכירות	355,664	350,198	125,199	118,960	466,155
עלות אחזקה ותפעול מבנים	23,777	16,949	8,058	5,863	19,687
	331,887	333,249	117,141	113,097	446,468
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	86,846	149,364	(6,126)	(3,859)	230,282
	418,733	482,613	111,015	109,238	676,750
הוצאות הנהלה וכלליות	45,117	45,106	15,211	15,120	59,966
	373,616	437,507	95,804	94,118	616,784
הכנסות מימון	21,019	32,063	4,810	11,411	45,176
הוצאות מימון	(168,313)	(188,126)	(69,450)	(82,781)	(196,246)
הוצאות מימון, נטו	(147,294)	(156,063)	(64,640)	(71,370)	(151,070)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	30,659	36,747	6,443	3,905	31,534
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	256,981	318,191	37,607	26,653	497,248
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם	256,981	318,191	37,607	26,653	497,248

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם	256,981	318,191	37,607	26,653	497,248
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):	(53,224)	(111,025)	6,961	34,004	(186,598)
	203,757	207,166	44,568	60,657	310,650
מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות	(36,175)	(11,833)	(16,776)	(7,616)	(35,549)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	167,582	195,333	27,792	53,041	275,101
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(294,646)	(145,566)	(103,528)	(44,036)	(192,583)
מכירת נדל"ן להשקעה	-	102,737	-	2,950	102,737
השקעה בחברות מוחזקות, נטו	(39,560)	7,941	(5,881)	(2,099)	(118,506)
נכסים פיננסיים, נטו	-	5,352	-	1,724	6,773
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו	(91,991)	(47,451)	(80,651)	(44,973)	3,946
	(426,197)	(76,987)	(190,060)	(86,434)	(197,633)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות	(3,108)	(487,267)	5,451	(19,318)	(382,162)
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(429,305)	(564,254)	(184,609)	(105,752)	(579,795)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(489,000)	209,993	33,000	35,013	531,970
הנפקת אגרות חוב, נטו	977,155	482,902	380,790	149,895	482,802
פדיון אגרות חוב	(437,333)	(429,811)	(221,069)	(217,726)	(429,811)
דיבידנד ששולם	(132,498)	(125,922)	(44,519)	(43,083)	(169,146)
הנפקת מניות, נטו	-	119,531	-	119,531	119,531
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון	(81,676)	256,693	148,202	43,630	535,346
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(343,399)	(112,228)	(8,615)	(9,081)	230,652
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	367,605	136,953	32,821	33,806	136,953
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	24,206	24,725	24,206	24,725	367,605

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

ריט 1 בע"מ

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	10,836	11,958	3,612	3,986	15,570
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(10,070)	(37,497)	5,103	(3,365)	(12,059)
הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן	82,942	107,303	40,302	51,161	86,609
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו	1,310	(268)	56	(47)	(2,109)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(86,846)	(149,364)	6,126	3,859	(230,282)
הפחתת פרמיה על אגרות חוב	(28,836)	(31,099)	(10,016)	(9,953)	(40,381)
הוצאות מימון אחרות, נטו	104,669	92,904	38,186	33,307	127,769
	74,005	(6,063)	83,369	78,948	(54,883)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות	6,857	(8,323)	(3,601)	1,098	(24,223)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(396)	20,879	(4,627)	17,152	13,776
	6,461	12,556	(8,228)	18,250	(10,447)
מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:					
ריבית ששולמה	(150,388)	(136,342)	(74,482)	(69,190)	(144,192)
ריבית שנתקבלה	2,531	4,877	1,083	1,215	4,877
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	14,167	13,947	5,219	4,781	18,047
	(133,690)	(117,518)	(68,180)	(63,194)	(121,268)
	(53,224)	(111,025)	6,961	34,004	(186,598)

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו	18,218	31,229	18,218	31,229	14,368
רכישת נדל"ן להשקעה תמורת הנפקת הון מניות	20,000	-	-	-	-
דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל	700	850	700	850	770

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

ריט 1 בע"מ

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

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

א. המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

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

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף (ב) להלן.

ב. במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

ג. החברה ערבה לאשראי מתאגידים בנקאיים שניטל ע"י חברות בנות (100%) ("האשראי"). למועד הדוח על המצב הכספי יתרת האשראי מסתכמת לסך של כ- 205 מיליון ש"ח.

לכבוד

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

ג.א.נ,

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 10 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 10 בנובמבר 2026 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 10 בנובמבר, 2026

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל רופא, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

גיא ויסקופף, חשב ראשי

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

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

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 2026) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

10 בנובמבר, 2026

_____

שמואל רופא, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

(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 2026) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

10 בנובמבר, 2026

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים