



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-34 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024

35 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

36 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

37 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

38-40 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

41-42 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

43-49 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

50-55 **מידע כספי תמציתי נפרד ליום 31 במרץ 2024**

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

57-59 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2023 ("הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

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

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

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

הסביבה העסקית

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

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

גם המתרחשות הבטחונית בגבול הצפוני של מדינת ישראל, אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, עדיין מצויה בשיאה. במקביל, עלה הסיכון הגיאופוליטי במזרח התיכון ועמו החשש ממלחמה אזורית. בחודש אפריל 2024 תקפה איראן את מדינת ישראל באמצעות שיגור של מאות טילים וכטב"מים, מתקפה אשר יורטה ונבלמה כמעט במלואה על ידי מערכות ההגנה האוויריות של ישראל, בשיתוף פעולה עם מדינות נוספות, והנזקים הישירים שנגרמו ממנה היו נמוכים באופן יחסי. לאירועים תקדימיים אלו עלולות להיות השלכות

ארוכות טווח על יציבות המזרח התיכון ועל מדינת ישראל. למלחמה ולעלייה בסיכון הגיאופוליטי השפעות נרחבות גם על מצב הכלכלה בארץ ובעולם.

מתחילתה של שנת 2024 הפעילות הכלכלית ממשיכה להראות סימני התאוששות ושוק העבודה נותר הדוק יחסית. במקביל, סיכוני האינפלציה בישראל מתגברים, בעיקר בשל פחות השקל, עלייה במחירי סחורות בשל שיבושים בהובלה הימית לישראל, חרם ייצוא של טורקיה למדינת ישראל וחשש מהצטרפות מדינות נוספות. כמו כן, התארכות המלחמה, העלייה בהוצאות הביטחון בשנים הקרובות, והעלייה בגירעון הפיסקאלי של מדינת ישראל, צפויות להיות ממומנות באמצעות העלאות מסים שעלולות להוביל לעלייה באינפלציה.

בחודש ינואר 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית לרמה של 4.5%. מאז ועד למועד פרסום דוח זה הותר אותה ללא שינוי. נכון למועד פרסום דוח זה, ציפיות האינפלציה קרובות לגבול העליון של יעד בנק ישראל, ובהתאם, הציפיות להפחתת ריבית ירדו באופן משמעותי. בארה"ב, מדדי המחירים בחודשים הראשונים של שנת 2024 מעידים על אינפלציה גבוהה מהצפוי, והציפיה להורדת הריבית בארה"ב מוסיפה להתרחק. בגוש האירו מסתמנת תמונה מעט שונה, הריבית אומנם נותרה ללא שינוי מתחילתה של שנת 2024, אך הבנק המרכזי האירופי אותת שבמגמות הנוכחיות הוא צפוי להתחיל להוריד את הריבית כבר בחודשים הקרובים.

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

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

בחודש אפריל 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P Global Ratings על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מרמה של AA- לרמה של A+), עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' הותירה את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי (ברמה של A+), אך העבירה את אופק הדירוג לשלילי. בפיץ' ציינו כי הם מעריכים כי פרופיל הסיכון עלה, אך ייקח זמן עד שניתן יהיה להעריך את מכלול ההשפעות.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אפריל 2024 ("התחזית המעודכנת")¹, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.0% בשנת 2024 ושל 5.0% בשנת 2025, כמו בהערכתם בתחזית הקודמת, מחודש ינואר 2024 ("תחזית ינואר"). עם זאת, על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.7% (לעומת 2.4% בתחזית ינואר) ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.3% (לעומת 2.0% בתחזית ינואר). על פי התחזית המעודכנת, ברבעון הראשון של שנת 2025 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%.

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2024, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-4-2024>

בדומה לתחזית ינואר, גם התחזית המעודכנת נבנתה תחת ההנחות שהשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023 ושהיא תימשך עד לסוף שנת 2024, אך בעצמות הולכת ופוחתת וכי החלק הארי שלה ימשיך להיות מוגבל לעזה. עבור שנת 2025 ההנחה בתחזית המעודכנת היא שלא יהיו השפעות לחימה ישירות נוספות. מטבע הדברים, גם התחזית המעודכנת מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר בנוגע למשך ואופי המלחמה בעזה, השלכותיה לאחר סיומה, האפשרות להחמרה בחזית הצפונית ובחזיתות אחרות, ובאשר להחלטות שתקבל הממשלה לגבי ההתמודדות התקציבית עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים מהמלחמה.

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החלה המלחמה, בכפוף לכלל המגבלות וההנחות.

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

תחום המשרדים, המהווה כ- 51% מתיק הנכסים המניבים של החברה, ממשיך להתאפיין ביציבות בשעורי התפוסה ובשכר הדירה הריאלי, וזאת כשברקע נמשכת המגמה שהחלה בשנת 2023, המאופיינת בהתמתנות בביקושים והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים, בעיקר עקב הירידה בהשקעות בענף ההיי טק המקומי ועל רקע האקלים הכלכלי ואי השקט הבטחוני והפוליטי.

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

בתחום החניוניים, המהווה כ- 5% מתיק הנכסים של החברה, נרשמה עלייה ברמת הפעילות, אך היא עדיין נמוכה יחסית לרמתה טרום המלחמה (בכ- 5%-10%).

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

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

להערכת החברה, לא צפויה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, וזאת תחת ההנחה כי לא תהיה הסלמה נוספת בעצמות המלחמה ו/או התרחבות לגזרות נוספות. מנגד, הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את השפעות הסביבה העסקית והשלכות המלחמה על פעילותה ועל מצב נכסיה. להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, להערכת החברה, המגוון הרחב של ענפי הפעילות של שוכריה בנכסיה השונים מצמצם את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות השפעות אלו.

להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה

לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה, וכי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

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

דוחות מאוחדים מורחבים

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

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 במרץ 2024, נכסי החברה כוללים 57 נכסים מניבים בשטח של כ- 670 אלף מ"ר². שיעור התפוסה² בנכסי החברה הינו כ- 95.8% (כ- 97.7% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 ושנרכשו ברבעון הרביעי של 2023). מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 950 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

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

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

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח) (*):

שנת 2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024	% שינוי 2023-2024	
423.0	108.2	110.4	2.0%	NOI
-	100.2	105.0	4.8%	NOI Same Property
293.9	78.4	75.9	(3.2%)	FFO ריאלי (**)
1.52	0.40	0.39	(3.5%)	FFO ריאלי למניה (ש"ח) (**)

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

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

מדד ביצוע - NOI

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

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

מדד ביצוע - FFO

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

ה- FFO מבטא רווח כולל, בנטרול: שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, רווחים או הפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או כאלו הנובעים מנדל"ן להשקעה בהקמה, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים והתאמות נוספות בגין הכנסות או הוצאות אחרות אשר אינן תזרימיות באופיין. לפרטים נוספים בדבר חישוב ה- FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

תיק הנכסים תיק הנכסים הסתכם לכ- 8.3 מיליארד ש"ח ליום 31 במרץ 2024, לעומת כ- 8.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, וכ- 7.7 מיליארד ש"ח ליום 31 במרץ 2023.	
עלייה ב- NOI וב- NOI Same Property³ עלייה של כ- 2.0% ב- NOI וכ- 4.8% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: NOI ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ- 110 מיליון ש"ח, לעומת כ- 108 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ב- NOI ברבעון הראשון של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינה למרות ירידה של כ- 6 מיליון ש"ח שנבעה מפינוי שטחים מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. העלייה נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים בתקופת הדוח ומהנבה של נכסים חדשים שנרכשו ושהקמתם הושלמה בתקופה. העלייה ב- NOI Same Property (מנכסים זהים) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה ומהשפעת עליית המדד על דמי השכירות.	
ירידה ב- FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה ירידה של כ- 3.2% ב- FFO הריאלי ושל כ- 3.5% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון הראשון של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ- 76 מיליון ש"ח (כ- 0.39 ש"ח למניה), לעומת כ- 78 מיליון ש"ח (כ- 0.40 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ב- FFO הריאלי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה מהשפעת פינוי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה ברעננה על ה- NOI כמפורט לעיל, ועלייה בהוצאות המימון.	
שיעור תפוסה גבוה שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 95.8%⁴ (כ- 97.7% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של 2023 ושנרכשו ברבעון הרביעי של 2023).	
מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח דיבידנד צפוי בגין שנת 2024 של כ- 163 מיליון ש"ח (84 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 5.4% (על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2024). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים⁵	
דירוג אגרות החוב של החברה ilAA/Negative, על ידי S&P מעלות.	
עלות החוב המשוקללת - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.91% ליום 31 במרץ 2024 (כ- 1.90% ליום 31 בדצמבר 2023). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.0% (אגרות חוב (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2024).	
מח"מ חוב משוקלל של כ- 4.0 שנים	
נגישות טובה להון ואשראי בנקאי למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 605 מיליון ש"ח.	רמת נזילות גבוהה
	הון עצמי (המיוחס לבעלים) כ- 4,006 מיליון ש"ח (כ- 20.60 ש"ח הון למניה) ליום 31 במרץ 2024, לעומת כ- 3,989 מיליון ש"ח (כ- 20.52 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2023, עליה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז, ולעומת כ- 3,769 מיליון ש"ח (כ- 19.46 ש"ח למניה) ליום 31 במרץ 2023.

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

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

⁵ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17 (יא) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים בשווי של כ- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

אשרור תחזיות החברה לשנת 2024:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2024 הינו כ- 452-462 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2024 הינו כ- 303-313 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי למניה של החברה לשנת 2024 הינו כ- 1.56-1.61 ש"ח למניה.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

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

מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

אומדני החברה לשנת 2024 כוללים NOI בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023 בפועל, וכ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022, וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ והשבחת הנכס.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 75-80 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI החזויה ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לאחר השלמת השיפוץ וההשבחה וביחס לתחזיות 2024 היא בסך של כ- 42-47 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO הריאלי נאמדת בסך של כ- 39-44 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

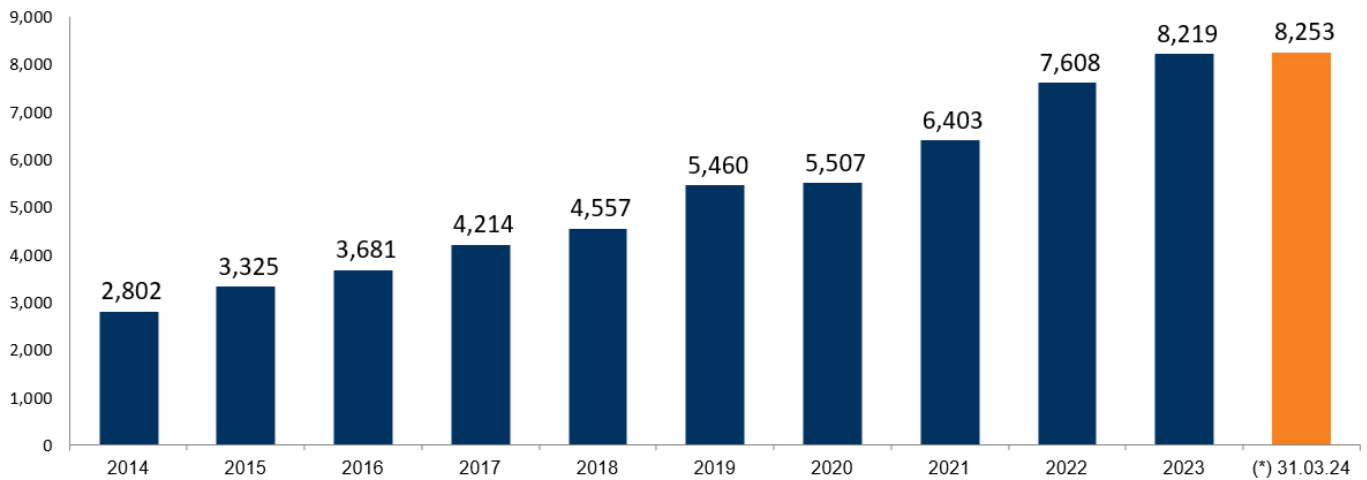
תוספת עתידית

תוספת NOI שנתית חזויה בסך של כ- 28-30 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 25 מיליון ש"ח בגין חוזים חתומים למועד פרסום דוח זה), ותוספת FFO ריאלי שנתית חזויה של כ- 18-20 מיליון ש"ח, המשקפות את חלק החברה בהנבה מלאה של נכסים שרכישתם ו/או הקמתם הושלמה ב-12 החודשים האחרונים ו/או צפויה ב-18 החודשים הבאים (וזאת מעבר לאמור לעיל בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה).

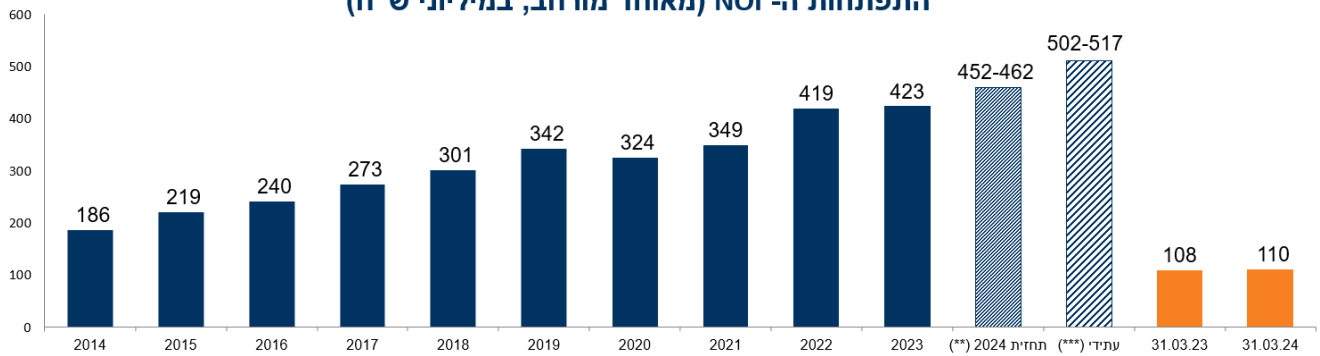
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

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

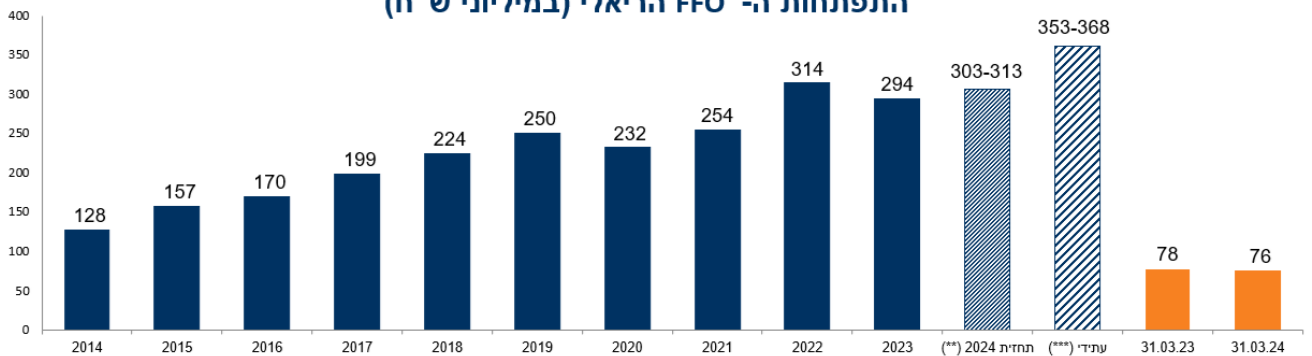
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



(*) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 במרץ 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

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

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

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ 2024 (מאוחד מורחב):

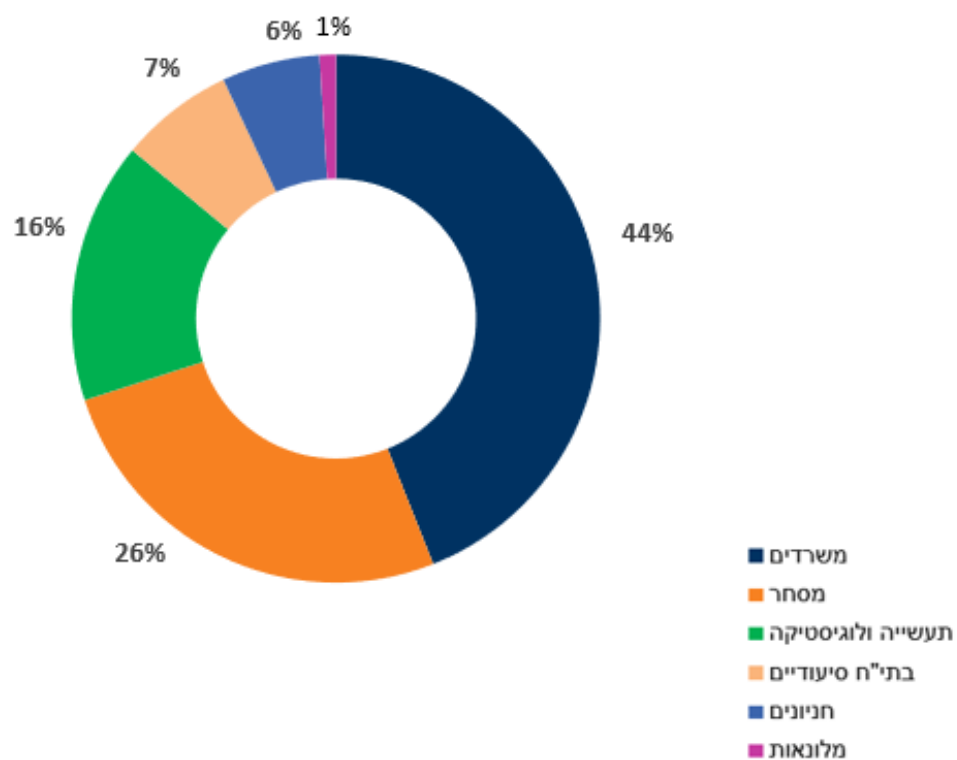
שימושים	שטח (1)	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה (1)	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים (2)	222,923	48,335	44%	90.0% (3)	4,189,365	51%
מסחר	111,050	28,903	26%	97.2%	1,833,233	22%
תעשייה ולוגיסטיקה	201,118	17,842	16%	98.6% (3)	1,261,748	15%
בתי חולים סיעודיים	37,058	7,881	7%	100%	447,745	6%
חניונים	93,523	6,432	6%	100%	439,523	5%
מלונאות	4,532	1,012	1%	100%	81,185	1%
סה"כ	670,204	110,405	100%	95.8% (3)	8,252,799	100%

(1) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 39 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. שווים של שטחים אלו נכלל בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

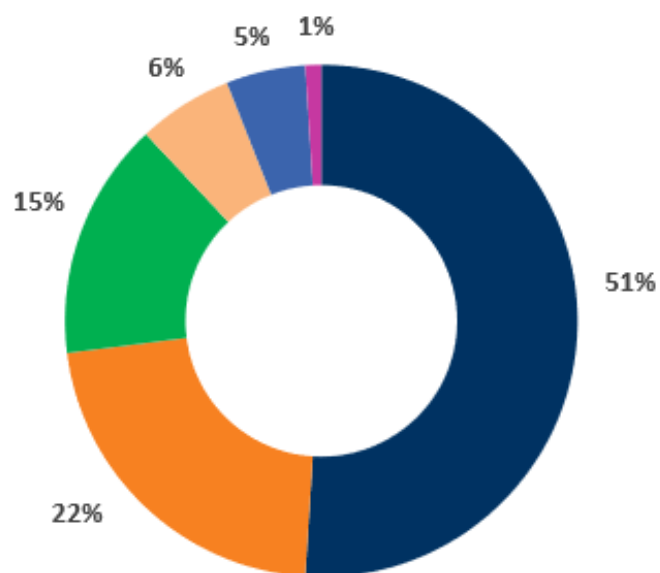
(2) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 במרץ 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

(3) בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתם של מגדל אינפיניטי במתחם אינפיניטי פארק ברעננה ושל נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה הר-טוב. שיעור שיווק השטחים להשכרה במגדל אינפיניטי ברעננה הינו כ-67%, ובנכס בהר-טוב כ-91%. בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2023 רכשה החברה, ביחד עם השותפה בנכס, 3 קומות נוספות (פנויות) במגדל מחצית היובל. בנטרול נכסים אלו, שיעור התפוסה ליום 31 במרץ 2024 בנכסי החברה הינו כ-97.7% (כ-95.0% בתחום המשרדים וכ-99.2% בתחום התעשייה והלוגיסטיקה).

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח):

8,252,799	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ 2024 ⁽¹⁾
(88,853)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה ⁽²⁾
(538,895)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות ⁽³⁾
(346,785)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
7,278,266	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
110,405	NOI לרבעון הראשון של שנת 2024
7,978	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב ⁽⁴⁾
473,532	NOI מתוקנן בקצב שנתי ⁽⁵⁾
6.51%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

(1) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 במרץ 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

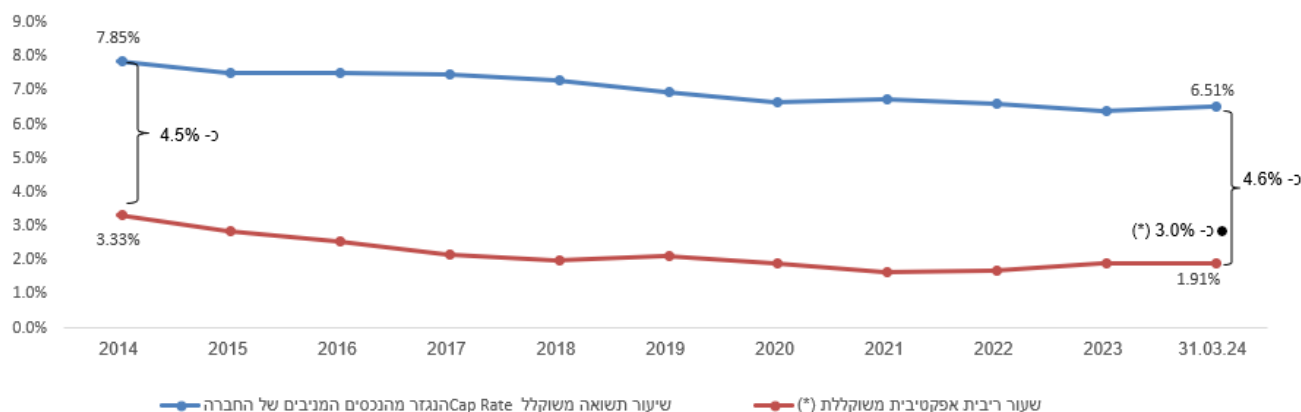
(2) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2024 הינו כ- 6.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

(4) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (2) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים; (3) הפחתת דמי החכירה ברעננה.

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

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



(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.0% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2024).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2021-2024

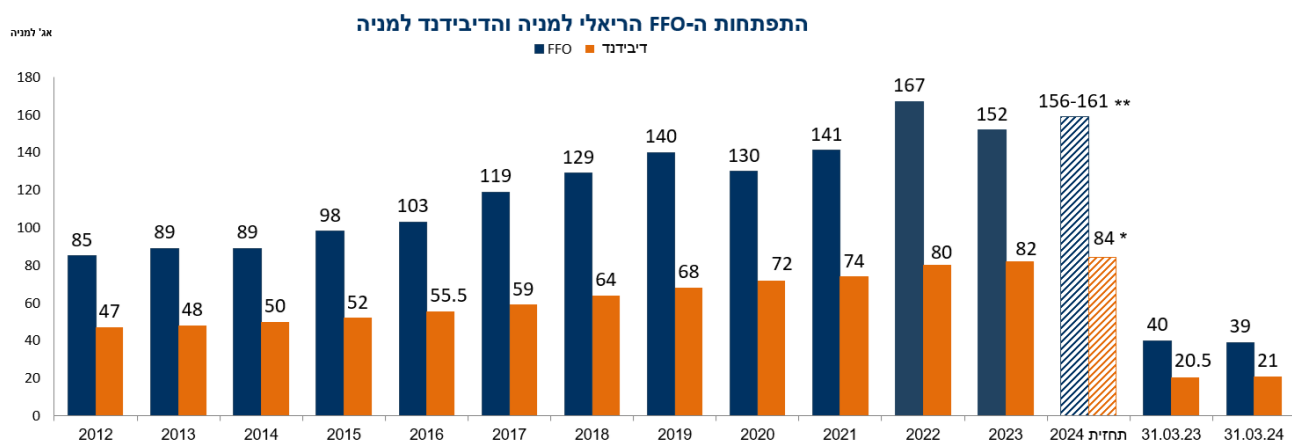
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2021-2024 :

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

(*) דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2024, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2024, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

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

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



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

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

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

מתחם אינפנייטי פארק, רעננה

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

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

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024 צפויה השלמתו של **פארק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 40 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 14 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).

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

עבודות השדרוג באינפנייטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפנייטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 240-260 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 140 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 33% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

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

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

סכסוך בעלי מניות בגני שרונה, תל אביב

לפרטים ראו ביאור 5(ב) לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2024.

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

1.3. הון וחוב

הון

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

אגרות חוב

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

ניירות ערך מסחריים

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

לפרטים בדבר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 8(ב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

מסגרות אשראי

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 1,165 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 590 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.

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

דירוג החברה

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

תשקיף מדף

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

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

הסעיף	31.03.24	31.12.23	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	8,172	8,161	
נכסים שוטפים	144	182	הקיטון בנכסים השוטפים נבע בעיקר מירידה, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 19 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות השוטפת של החברה, ומירידה ביתרת החייבים והלקוחות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	7,223	7,189	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	673	661	השינוי נבע בעיקר מהרווח השוטף בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.
הון חוזר	(971)	(734)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 144 מיליון ש"ח (כ- 182 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,116 מיליון ש"ח (כ- 916 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). הקיטון, נטו, בהון החוזר נבע בעיקר מגידול בחלויות שוטפות של אג"ח, ומגידול באשראי לזמן קצר ששימש לפעילות השוטפת של החברה. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 575 מיליון ש"ח. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילות השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	958	753	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 447 מיליון ש"ח (כ- 325 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 511 מיליון ש"ח (כ- 428 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,744	2,952	הקיטון, נטו, נבע מפדיונות של אגרות חוב בתקופה. לפרטים נוספים בקשר לאגרות החוב של החברה, ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,006	3,989	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	20.60	20.52	

1.5 FFO (Funds From Operations)

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024	
351.1	27.7	52.8	רווח לתקופה (*)
(231.9)	3.1	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
5.1	(3.1)	2.2	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
(5.5)	4.5	0.8	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
35.1	1.8	4.4	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
153.9	34.0	60.2	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
			התאמות נוספות
21.4	5.6	4.5	תשלום מבוסס מניות
3.0	0.5	0.8	הוצאות מימון אחרות
178.3	40.1	65.5	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
0.92	0.21	0.34	FFO למניה (ש"ח)
115.6	38.3	10.4	בנטרול הפרשי הצמדה למדד (**)
293.9	78.4	75.9	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.52	0.40	0.39	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
193.9	193.6	194.4	מספר המניות המשוקלל

(*) מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

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

1.6 תוצאות הפעילות

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

שנת 2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024	
12.9	7.4	4.2	אינפנייטי פארק, רעננה (**)
40.2	10.0	9.3	מגדל היובל, תל אביב
18.7	5.0	4.8	רוטשילד 3, תל אביב
18.9	4.7	4.9	מרכז מסחרי, עפולה
90.7	27.1	23.2	סה"כ נכסים עיקריים
332.3	81.1	87.2	נכסים אחרים
423.0	108.2	110.4	סה"כ NOI

(*) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

(**) הירידה, נטו, בתקופה ביחס לאשתקד נובעת מפינוי שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס ומצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה, שקוזה בהנבה ממגדל אינפנייטי שהושלם במהלך התקופה. לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל.

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

הסברים והערות	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024	הסעיף
השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות וכן מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו, בניכוי השפעתם של פינוי שטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה (קישור של כ- 6 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד).	96.5	100.4	הכנסות מדמי שכירות
	4.9	6.0	עלות אחזקה ותפעול מבנים
	91.6	94.4	NOI
לפרטים בדבר מדיניות החברה לקביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה. בתקופה המקבילה אשתקד, סעיף זה כלל שערך חיובי של החכירה ברעננה בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח.	3.1	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
השינוי בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהטיפול החשבונאי בתגמולים ההוניים לחברת הניהול ולא מדמי ניהול תזרימיים. ברבעון הראשון של שנת 2024 נרשמו הוצאות חשבונאיות בגין הענקת מניות חסומות בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח (לעומת כ- 3.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הקישור החשבונאי הנובע מרכיב הוצאות אלו מסתכם לכ- 1.3 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), רואים ביום הראשון להסכם הניהול כאילו הוענקו כל המניות החסומות מראש, ויש לאמוד את השווי העתידי הכולל של ההענקות ולפרוס את ההוצאות בהתאם לתקופות ההבשלה התאורטיות ("הבשלה מדורגת"), ולא בצורה ליניארית. ככל ותגמול זה היה נפרס בצורה רבעונית לינארית (ולא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), ההוצאות בגין רכיב זה היו מסתכמות לכ- 1.5 מיליון ש"ח בשתי התקופות. סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיות בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 8.1 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- 1.8 מיליון ש"ח (כ- 1.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, הרבעון הראשון של שנת 2024 כולל הוצאה חשבונאית בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, לעומת כ- 1.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	15.6	14.8	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר השינוי נבע מירידה של כ- 24 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 0.3% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 1.1% בתקופה המקבילה אשתקד.	57.4	32.6	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלקה ברווח השוטף.	6.3	6.2	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו
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.	-	-	מיסים על ההכנסה
	27.7	52.8	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.143	0.272	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

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

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

ליום 31 במרץ 2024 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 43 מיליון ש"ח (כ- 56 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח (כ- 21 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 575 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השפעות הסביבה העסקית על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. **זירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל.** להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הסברים והערות	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (כ- 28 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (כ- 34 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (כ- 6 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, בסך של כ- 57 מיליון ש"ח (כ- 55 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (כ- 32 מיליון ש"ח אשתקד) ובניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (בתוספת כ- 27 מיליון ש"ח אשתקד).	56	39	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח, בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע מממוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, ובניכוי תזרים חיובי שנבע מחייבים לזמן ארוך, נטו, בסך של כ- 20 מיליון ש"ח).	(44)	(53)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מגידול, נטו, באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 84 מיליון ש"ח ובניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 83 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, בסך של כ- 326 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת אג"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר, נטו, מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 301 מיליון ש"ח בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 70 מיליון ש"ח).	(51)	1	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

1.8. מקורות המימון

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

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

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

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

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום 31 במרץ 2024 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2023 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

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

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

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

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

ביום 15 במאי 2024 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2024 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2024 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 31 במרץ 2024, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמצעי ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת דיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי

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

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

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

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

1.10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2024, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.11. הנהלת החברה

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

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

15 במאי 2024

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 איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	
באלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
67,897	248,789	56,480	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	35,722	14,614	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
107,948	76,941	97,691	חייבים ולקוחות
-	-	288,793	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
196,877	361,452	457,578	
			נכסים לא שוטפים:
8,218,737	7,656,637	7,964,006	נדל"ן להשקעה
123,475	136,598	127,892	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
163,942	68,482	162,350	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,506,154	7,861,717	8,254,248	
8,703,031	8,223,169	8,711,826	
			התחייבויות שוטפות:
866,466	722,604	1,366,187	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
170,933	114,000	129,064	זכאים ויתרות זכות
-	38,739	39,860	דיבידנד לשלם
1,037,399	875,343	1,535,111	
			התחייבויות לא שוטפות:
541,833	571,409	242,336	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,823,260	2,743,627	אגרות חוב, נטו
86,633	84,620	88,853	התחייבות בגין חכירה
96,780	99,599	95,623	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,676,865	3,578,888	3,170,439	
			הון:
3,988,767	3,768,938	4,006,276	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,988,767	3,768,938	4,006,276	סה"כ הון
8,703,031	8,223,169	8,711,826	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.03.2023	31.03.2024	
	באלפי ש"ח		
450,603	114,193	117,911	הכנסות מדמי שכירות
27,567	5,972	7,506	עלות אחזקה ותפעול מבנים
423,036	108,221	110,405	
214,157	2,918	(1,122)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
637,193	111,139	109,283	
61,610	15,590	14,834	הוצאות הנהלה וכלליות
575,583	95,549	94,449	
18,374	3,493	2,296	הכנסות מימון
(225,688)	(69,542)	(40,899)	הוצאות מימון
(207,314)	(66,049)	(38,603)	הוצאות מימון, נטו
(13,300)	(1,507)	(2,110)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
354,969	27,993	53,736	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(3,849)	(290)	(916)	מסים על הכנסה (*)
351,120	27,703	52,820	סך הכל רווח כולל לתקופה
			סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
351,120	27,703	52,820	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
351,120	27,703	52,820	

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	הלוואות מבנקים ומאחרים		אגרות חוב	
1,300,584	441,500 (*)	293,000	187,151		378,933	שנה ראשונה
573,988	163,870	-	-		410,118	שנה שנייה
417,420	7,302	-	-		410,118	שנה שלישית
443,807	33,689	-	-		410,118	שנה רביעית
1,414,931	37,681	-	-		1,377,250	שנה חמישית ואילך
4,150,730	684,042	293,000	187,151		2,986,537	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

183,111	יתרת פרמיה (נכיון), נטו
18,309	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
4,352,150	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

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

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על סיכוני שוק בחברה הינו מר אבירם בנאסולי, סמנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2024 (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				
עליה בשיעור הריבית			שווי הוגן	ירידה בשיעור הריבית			המכשיר
			ליום (*)				הרגיש
עליה של 2%						ירידה של 2%	
בריבית (***)	+10%	+5%	31.03.2024	-5%	-10%	בריבית (***)	
230	31.8	16.0	(3,053)	(16.1)	(32.3)	(260)	אגרות חוב מונפקות**

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

(**) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.63% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 במרץ 2024.

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

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

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 במרץ 2024, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,199 מיליון ש"ח (כ- 379 מיליון ש"ח בשנה הראשונה, כ- 410 מיליון ש"ח בשנה השנייה וכ- 410 מיליון ש"ח בשנה השלישית). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אגרות חוב בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר של החברה (סדרה ז') בריבית אפקטיבית של כ- 3.0%, 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- 4.3 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה הראשונה, כ- 5.0 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השנייה, וכ- 5.0 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השלישית.

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בריבית בנק ישראל</u>		<u>יתרה ליום (*)</u>	<u>עלייה בריבית בנק ישראל</u>	
-2%	-1%	31.03.2024	+1%	+2%
13.4	6.7	(668)	(6.7)	(13.4)
הלוואות בריבית משתנה				

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

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 במרץ 2024, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 7 מיליון ש"ח לשנה.

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

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>	
-0.2%	-0.1%	31.03.2024	+0.1%	+0.2%
6.1	3.1	(3,053)	(3.1)	(6.1)
אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)				

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערוך אגרות החוב צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 3 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקיטון בהוצאות).

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

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

נספח ג' - ממשל תאגידי

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

דירקטורים בלתי תלויים

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

מבקר פנימי

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

פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה ושכרו

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

תוכנית אכיפה פנימית

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

קוד אתי

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

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

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

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

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

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

מינוי מנכ"ל

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

פטור ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה"), המונה שלושה חברים: אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) - יו"ר הוועדה, דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) וקותי גביש. ביום 12 במאי 2024 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. הוועדה דנה בנושאים שונים ובכללם בנושאים המפורטים להלן:

1. ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים.
2. המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד.
3. הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
4. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 15 במאי 2024 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

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

להערכת החברה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים של הנכסים העשויים להשפיע באופן מהותי על הערכות השווי שלהם, לרבות בשיעורי ההיוון ובדמי השכירות המייצגים ששימשו בהערכות השווי האחרונות שבוצעו לנכסי החברה.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

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

לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. לפירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 5 לדוח הכספי.

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

סדרה ז'	סדרה ו'	סדרה ה'	סדרה ד'	הסעיף
28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23 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	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 7.02.19 24.10.23	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 31.03.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	מועד ההנפקה
192,055 - 28.12.20 148,015 - 21.04.21 44,287 - 22.11.21 295,324 - 24.01.23 152,586 - 24.10.23	187,397 - 15.06.16 40,428 - 10-12/2017 61,772 - 01-03/2018 171,155 - 30.06.19 339,200 - 21.04.20 141,405 - 22.11.21	143,936 - 2.11.15 78,109 - 8.12.16 90,537 - 31.8.17 196,895 - 21.12.17 260,106 - 29.01.18 281,911 - 7.02.19 113,592 - 24.10.23	139,794 - 16.9.13 61,000 - 20.8.14 96,600 - 26.10.14 102,667 - 9.2.15 40,600 - 31.3.15 190,424 - 22.7.15 70,905 - 8.12.16 100,000 - 25.4.17	ערך נקוב במועד ההנפקה
832,267	941,357	1,165,086	801,990	סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה
709,609	871,361	990,863	81,411	ערך נקוב ליום 31.03.24
792,846	989,274	1,113,643	90,774	שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.03.24
646	1,129	1,453	118	סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.24
770,777	1,027,160	1,163,373	91,783	שווי הוגן ליום 31.03.24
770,777	1,027,160	1,163,373	91,783	שווי בורסאי ליום 31.03.24
קבועה 2.5%	קבועה 3.5%	קבועה 4%	קבועה 4%	סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה
עשר 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 ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	מועדי תשלום הקרן
שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	מועדי תשלום הריבית
הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013.	בסיס ההצמדה ותנאיה
אין	אין	אין	אין	זכות המרה
יש	יש	יש	יש	זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	אין	אין	ערכות לתשלום ההתחייבות
שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066 עו"ד ורו"ח אורי לזר	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066 עו"ד ורו"ח אורי לזר	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260 עו"ד מרב עופר	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260 עו"ד מרב עופר	שם הנאמן
03-6237777	03-6237777	03-5544553	03-5544553	שם האחראי בחב' הנאמנות
03-5613824	03-5613824	03-5271451	03-5271451	טלפון
ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il	Merav@hermetic.co.il	Merav@hermetic.co.il	פקס
				דוא"ל

הסעיף	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30, בני ברק	דרך ששת הימים 30, בני ברק	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable	ilAA/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+ ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל-ilAA- מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן

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

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2023 (אסמכתה מספר : 2023-01-070768) ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 באוקטובר 2023 (אסמכתה מספר : 2023-01-096808).

עמידה באמות מידה פיננסיות :

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

ליום 31 במרץ 2024 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 31 במרץ 2024 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 4,006 מיליון ש"ח.

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

אינפנייטי פארק רעננה

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

(1) מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 13 במרץ 2024, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, אשר פורסמו ביום 14 במרץ 2024 (אסמכתה מספר: 2024-01-022138) ("הערכת השווי"). מתאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת (קרי, 31 בדצמבר 2023), חלפו כ-5 חודשים (קרי, למעלה מ-90 יום). על פי הערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 88.9 מיליון ש"ח (כ- 86.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).

(2) רווחי השערוך לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2023 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה).

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

(4) שיעור התשואה ליום 31 במרץ 2024, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ- 5.8%. שיעור התשואה שמתקבל ליום 31 במרץ 2024 ללא התאמה זו ל- NOI הינו כ- 2.3% (כלומר, בהתחשב ב- NOI ברבעון הראשון בפועל, מוכפל בארבע).

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

ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2024 הינו כ- 6.7 מיליון ש"ח (כ- 6.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים לשנת 2023. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

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

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

מגדל היובל (נדל"ן להשקעה מהותי מאוד בחברה מוחזקת)

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

(1) למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. לאור זאת, בהערכת השווי חושב שווי השטחים המושכרים למדינה, בהתבסס על מימוש על-ידי המדינה - היוון זרם ההכנסות עד מימוש האופציה לרכישה בתאריך 1.1.2025, והוספת תמורת הממכר בערך נוכחי. בחודש נובמבר 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה בשלמותו. הפסדי השיעור ברבעון הראשון של שנת 2024 נובעים מעדכון הערך הנוכחי של התמורה הצפויה ממכירת השטחים המושכרים למדינה. שווי הנדל"ן להשקעה בטבלה לעיל כולל את השטחים המושכרים למדינת ישראל במגדל היובל, המסווגים כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 במרץ 2024.

(2) בחישוב שיעור התפוסה, נכלל חלק החברה ב-3 קומות (פנויות) שרכשה החברה, ביחד עם השותפה בנכס, במגדל מחצית היובל. בנטרול קומות אלו שנרכשו פנויות וטרם הושכרו, שיעור התפוסה ליום 31 במרץ 2024 במגדל היובל הינו כ- 97.6%.

(3) שיעור התשואה המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל, מוכפל בארבע. בנטרול שווי 3 הקומות שנרכשו פנויות ביום 31 בדצמבר 2023 וטרם הושכרו, שיעור התשואה ליום 31 במרץ 2024 הינו כ- 6.3% (כ- 6.5% בשנת 2023).

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

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

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2024 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
43,200	-	93	-	43,107	מזומנים ושווי מזומנים
14,614	-	935	-	13,679	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
86,647	5,565	-	984	80,098	חייבים ולקוחות
144,461	5,565	1,028	984	136,884	
נכסים לא שוטפים					
7,222,575	7,222,575 (*)	-	-	-	נדל"ן להשקעה
673,021	673,021	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
132,103	17,416	-	106,687	8,000	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,172,160	7,918,577	1,028	107,671	144,884	
התחייבויות שוטפות					
958,112	-	-	446,172	511,940	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
39,860	-	-	-	39,860	דיבידנד לשלם
117,850	29,934	-	13,144	74,772	זכאים ויתרות זכות
1,115,822	29,934	-	459,316	626,572	
התחייבויות לא שוטפות					
156,529	-	-	-	156,529	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,743,627	-	-	2,743,627	-	אגרות חוב, נטו
88,853	-	88,853 (**)	-	-	התחייבות בגין חכירה
27,831	19,816	-	816	7,199	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,006,276	4,006,276	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
33,222	33,222	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,172,160	4,089,248	88,853	3,203,759	790,300	

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

(**) דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.24% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 7.23% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 15 במאי 2024

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

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

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

31.12.2023 מבוקר	31.03.2023 בלתי מבוקר	31.03.2024 בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
56,105	236,427	43,200	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	35,722	14,614	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
104,463	72,392	86,647	חייבים ולקוחות
181,600	344,541	144,461	
נכסים לא שוטפים:			
7,189,110	6,617,154	7,222,575	נדל"ן להשקעה
660,996	676,442	673,021	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
129,563	35,564	132,103	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,979,669	7,329,160	8,027,699	
8,161,269	7,673,701	8,172,160	
התחייבויות שוטפות:			
753,417	619,479	958,112	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
162,272	103,451	117,850	זכאים ויתרות זכות
-	38,739	39,860	דיבידנד לשלם
915,689	761,669	1,115,822	
התחייבויות לא שוטפות:			
154,950	169,874	156,529	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,823,260	2,743,627	אגרות חוב, נטו
86,633	84,620	88,853	התחייבות בגין חכירה
30,674	34,743	27,831	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,223,876	3,112,497	3,016,840	
הון:			
3,988,767	3,768,938	4,006,276	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
32,937	30,597	33,222	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,021,704	3,799,535	4,039,498	סה"כ הון
8,161,269	7,673,701	8,172,160	
15 במאי 2024			
אבירם בנאסולי סמנכ"ל כספים	שמואל רופא מנכ"ל	דרור גד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
380,025	96,533	100,432
22,655	4,882	6,011
357,370	91,651	94,421
233,196	3,110	-
590,566	94,761	94,421
61,610	15,590	14,834
528,956	79,171	79,587
17,901	3,425	2,183
(191,926)	(60,838)	(34,820)
(174,025)	(57,413)	(32,637)
(1,151)	6,265	6,155
353,780	28,023	53,105
-	-	-
353,780	28,023	53,105
351,120	27,703	52,820
2,660	320	285
353,780	28,023	53,105
1.811	0.143	0.272
1.808	0.143	0.272
193,929	193,616	194,410
194,168	194,031	194,410

הכנסות מדמי שכירות

עלות אחזקה ותפעול מבנים

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר							
4,021,704	32,937	3,988,767	2,284,482	22,105	1,487,830	194,350	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
53,105	285	52,820	52,820	-	-	-	רווח כולל לתקופה
4,549	-	4,549	-	3,020	1,442	87	תשלום מבוסס מניות
(39,860)	-	(39,860)	(39,860)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,039,498</u>	<u>33,222</u>	<u>4,006,276</u>	<u>2,297,442</u>	<u>25,125</u>	<u>1,489,272</u>	<u>194,437</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר							
3,804,645	30,277	3,774,368	2,091,451	9,277	1,480,063	193,577	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
28,023	320	27,703	27,703	-	-	-	רווח כולל לתקופה
5,606	-	5,606	-	3,795	1,694	117	תשלום מבוסס מניות
(38,739)	-	(38,739)	(38,739)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>3,799,535</u>	<u>30,597</u>	<u>3,768,938</u>	<u>2,080,415</u>	<u>13,072</u>	<u>1,481,757</u>	<u>193,694</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
353,780	28,023	53,105
(146,687)	28,453	(13,905)
207,093	56,476	39,200
(495,014)	(55,342)	(44,171)
49,097	-	-
(25,896)	(8,528)	(10,987)
21,344	(185)	5,638
18,108	20,340	(3,542)
(432,361)	(43,715)	(53,062)
(213,015)	(301,015)	83,079
(3,268)	(6,967)	977
612,084	326,395	-
(231,264)	(69,672)	(83,099)
(158,089)	-	-
6,448	(51,259)	957
(218,820)	(38,498)	(12,905)
274,925	274,925	56,105
56,105	236,427	43,200

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות

שוטפת (נספח א'):

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירות נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:

גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני

אשראי אחרים, נטו

גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני

אשראי אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
21,368	5,606	4,549
1,151	(6,265)	(6,155)
103,802	33,737	9,563
(5,559)	5,197	780
(233,196)	(3,110)	-
(51,860)	(13,295)	(12,517)
124,751	31,579	34,204
(39,543)	53,449	30,424
(35,395)	25,042	19,922
23,832	2,064	(9,852)
(11,563)	27,106	10,070
(131,219)	(56,940)	(57,468)
6,890	2,154	83
28,748	2,684	2,986
(95,581)	(52,102)	(54,399)
(146,687)	28,453	(13,905)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים לפעילות שוטפת:

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

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
55,582	6,386	17,981
-	38,739	39,860
86,975	-	-
1,847	1,226	2,003

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. החברה הינה קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן.

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

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

<u>31.12.2023</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2024</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
105.0	103.2	106.0	לפי מדד בגין
105.1	102.8	105.4	לפי מדד ידוע
3.627	3.615	3.681	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
<u>31.12.2023</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2024</u>
%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

2.96	1.19	0.95	לפי מדד בגין
3.34	1.08	0.29	לפי מדד ידוע
3.07	2.73	1.49	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2022 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

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

ב. תקן חדש בתקופה שלפני יישום

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

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

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
 2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
 3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.
- בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

31.03.2024		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
3,053,093	3,172,994	
31.03.2023		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,928,539	3,104,687	
31.12.2023		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		
3,157,697	3,285,469	

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

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

נכסים פיננסיים:

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

31.03.2023			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
32,105	-	765	31,340
3,617	-	-	3,617
18,147	18,147	-	-
53,869	18,147	765	34,957
4,433	4,433	-	-

נכסים פיננסיים:

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

התחייבויות פיננסיות:

התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

נכסים פיננסיים:

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - אגרות חוב:

אמות מידה פיננסיות

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

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

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

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

א. מתחם אינפיניטי פארק רעננה

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

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

3. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024 צפויה השלמתו של פארק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 40 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 14 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).

4. בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה כ- 66%).

5. השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).

6. עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 240-260 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 140 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 33% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

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

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

ג. ניירות ערך

1. בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות ערך מסחריים (סדרה ה') של החברה, בהיקף של כ- 293 מיליון ש"ח, לתקופה נוספת בת 5 שנים.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 86,821 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

ד. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

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

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

1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 15 במאי 2024

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

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

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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
54,046	235,391	41,998	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	35,722	14,614	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
102,559	70,539	84,277	חייבים ולקוחות
177,637	341,652	140,889	
נכסים לא שוטפים:			
6,999,700	6,432,565	7,028,957	נדל"ן להשקעה
618,844	632,758	630,101	חברות מוחזקות, נטו
129,563	35,564	132,103	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,748,107	7,100,887	7,791,161	
7,925,744	7,442,539	7,932,050	
התחייבויות שוטפות:			
705,233	571,187	906,172	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
161,178	102,014	116,412	זכאים ויתרות זכות
-	38,739	39,860	דיבידנד לשלם
866,411	711,940	1,062,444	
התחייבויות לא שוטפות:			
-	19,653	-	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,823,260	2,743,627	אגרות חוב, נטו
86,633	84,620	88,853	התחייבות בגין חכירה
32,314	34,128	30,850	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,070,566	2,961,661	2,863,330	
הון:			
3,988,767	3,768,938	4,006,276	הון המיוחס לחברה כחברה אם
3,988,767	3,768,938	4,006,276	
7,925,744	7,442,539	7,932,050	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

15 במאי 2024
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
370,572	94,297	98,054	הכנסות מדמי שכירות
21,902	4,706	5,841	עלות אחזקה ותפעול מבנים
348,670	89,591	92,213	
229,286	3,110	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
577,956	92,701	92,213	
61,596	15,585	14,834	הוצאות הנהלה וכלליות
516,360	77,116	77,379	
18,962	3,668	2,677	הכנסות מימון
(179,107)	(57,995)	(31,562)	הוצאות מימון
(160,145)	(54,327)	(28,885)	הוצאות מימון, נטו
(5,095)	4,914	4,326	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
351,120	27,703	52,820	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
351,120	27,703	52,820	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
351,120	27,703	52,820
(139,620)	28,583	(11,996)
211,500	56,286	40,824
(1,093)	(259)	(520)
210,407	56,027	40,304
(493,853)	(55,092)	(39,963)
49,097	-	-
(27,263)	(8,891)	(6,036)
21,344	(185)	5,638
18,108	20,340	(3,542)
(432,567)	(43,828)	(43,903)
(7,294)	(6,300)	(4,350)
(439,861)	(50,128)	(48,253)
(213,015)	(301,015)	79,000
612,084	326,395	-
(231,264)	(69,672)	(83,099)
(158,089)	-	-
9,716	(44,292)	(4,099)
(219,738)	(38,393)	(12,048)
273,784	273,784	54,046
54,046	235,391	41,998

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

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

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

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירות נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

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

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:

גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני

אשראי אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

21,368	5,606	4,549	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
5,095	(4,914)	(4,326)	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
103,802	33,737	9,563	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(5,559)	5,197	780	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(229,286)	(3,110)	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(51,860)	(13,295)	(12,517)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
112,022	30,495	30,976	הוצאות מימון אחרות, נטו
(44,418)	53,716	29,025	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(35,334)	25,052	20,388	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
23,778	1,577	(10,200)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(11,556)	26,629	10,188	

מזומנים לפעילות שוטפת:

(119,284)	(54,754)	(54,278)	ריבית ששולמה
6,890	308	83	ריבית שנתקבלה
28,748	2,684	2,986	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(83,646)	(51,762)	(51,209)	
(139,620)	28,583	(11,996)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
55,582	6,386	17,981
-	38,739	39,860
86,975	-	-
1,847	1,226	2,003

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

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

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

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

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם הדוחות כספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2024. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2024 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף (ב) להלן.

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

ג. החברה ערבה לאשראי מתאגידים בנקאיים שניטל ע"י חברות בנות (100%) ("האשראי"). למועד הדוח על המצב הכספי יתרת האשראי מסתכמת לסך של כ- 157 מיליון ש"ח.



לכבוד

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

ג.א.נ.,

הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא

תאריך 27 בפברואר 2023

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 במאי 2024 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 15 במאי 2024

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל רופא, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2023) 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.

15 במאי, 2024

שמואל רופא, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2023) 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.

15 במאי, 2024

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים