



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-33 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022

34 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

35 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

36 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

37-39 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

40-41 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

42-48 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

49-54 **מידע כספי תמציתי נפרד ליום 31 במרץ 2022**

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

56-58 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2021 ("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 40 ותל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

תחילתה של שנת 2022 התנהלה על רקע גל התחלואה החמישי של מגפת הקורונה, במהלכו ועד למועד פרסום דוח זה, נמנעה הממשלה מהטלת מגבלות משמעותיות על פעילות המשק, מלבד מגבלות "התו הירוק", אשר גם הן בוטלו בתחילת חודש מרץ 2022. המגבלות וההנחיות ממשיכות להתעדכן על ידי הממשלה מעת לעת בהתאם לשינויים במצב ובהיקף התחלואה.

במקביל, בתקופה זו חלה עלייה בכמות האירועים הביטחוניים בישראל, וכן התערערו מסוימת ביציבות הממשלה. מנגד, מגמות השיפור בשוק העבודה והירידה בשיעור האבטלה נמשכו, ועם סיום גל התחלואה החמישי, חזרו הפעילות הכלכלית ושוק העבודה למצבם האיתן ששרר טרם משבר הקורונה. גיוסי ההון בענף ההיי טק נמשכו ברבעון הראשון של שנת 2022, אם כי בסכומים נמוכים מאלו שברבעונים הקודמים. הלחימה העזה אשר החלה בחודש פברואר 2022 בין רוסיה לאוקראינה נמשכת למועד פרסום דוח זה, והובילה, בין היתר, למשבר הומניטרי. ללחימה זו השפעות נרחבות גם על הכלכלה העולמית. מאז תחילתה,

מחירי האנרגיה והסחורות בעולם זינקו. בנוסף, הימשכות הלחימה גורמת לירידות שערים ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם. עליית תשואות נרשמה באג"ח הממשלתי בישראל וברחבי העולם. תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בעלייה של רמת האינפלציה והחשש מהאטה בפעילות הכלכלית ובצמיחה העולמית. מאז תחילת 2022, העלה הבנק הפדרלי בארה"ב ("הפד") את הריבית בארה"ב ב- 0.75% (0.25% בחודש מרץ 2022 ו-0.5% בחודש מאי 2022), ואף הצהיר בהחלטתו האחרונה מחודש מאי, שבהחלטות הקרובות הריבית עשויה לעלות בשיעור דומה. כמו כן, הניסיון של הפד לבלום את האצת האינפלציה באמצעות צמצום מוניטרי עלול להוביל למיתון בארה"ב עם השפעות עולמיות רחבות.

בחודש אפריל, בנק ישראל העלה את הריבית המוניטרית ב- 0.25%, לרמה של 0.35%. על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אפריל 2022¹ ("התחזית"), התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של 5.5% בשנת 2022, ובשיעור של 4.0% בשנת 2023, בדומה לשיעורי הצמיחה טרום משבר הקורונה. על פי התחזית, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על כ- 3.6% בשנת 2022, וב- 2023 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 1.5% בעוד שנה. הסיכונים העיקריים לתחזית מגיעים מההתפתחויות האפשריות במלחמה באוקראינה ובסנקציות, שכן אלו עלולים להשפיע על התפתחות הצמיחה, הסחר והאינפלציה בעולם, ובהתאם על התפתחות המשק הישראלי. המשך התנודתיות במחירי הסחורות והאנרגיה עלול להתבטא בשינויי מחירים משמעותיים, ובהשפעה מרסנת על הפעילות וההשקעות. בנוסף, ככל שגל העליה לישראל בעקבות המלחמה יהיה גדול מהצפוי ייתכן שיהיו לו השפעות על הפעילות והאינפלציה במשק. סיכון נוסף הוא התפשטות מחודשת של נגיף הקורונה, אשר עלולה לעכב את חזרת המשק לפעילות מלאה. כמו כן, התגברות של אירועים ביטחוניים יכולה להשפיע גם היא על התפתחות הצריכה והפעילות במשק.

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיין הרבעון הראשון של שנת 2022 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה ושכר הדירה. **בתחום המשרדים**, המהווה כ- 52% מתיק הנכסים המניבים של החברה, **נמשך הביקוש הגבוה לשטחים להשכרה, הנובע בעיקר מענף ההיי טק, אשר משפיע לחיוב על שיעורי התפוסה ועל דמי השכירות**. במקביל, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים, לצד שיעורי השכרה גבוהים בפרויקטים אלו. המשך שיווקם הצפוי של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים, עלולים להשפיע לרעה על דמי השכירות ושיעורי התפוסה באיזורים מסוימים.

בתחום המסחר של החברה, המהווה כ- 25% מתיק הנכסים המניבים וכולל בעיקר **מרכזי קניות פתוחים**, רמת הפדיונות והפעילות העסקית ממשיכות להיות גבוהות. עם זאת, תחום המסחר בישראל עלול להיות מושפע ממגמת העלייה החדה בכמות הנוסעים לחו"ל, שמסיטים את הצריכה אל מחוץ לישראל. **גם בתחום התעשייה והלוגיסטיקה** נמשכים הביקושים הגבוהים לשטחים, לצד עליה בדמי השכירות. בהכנסות החברה **מתחומי החניונים ובתי החולים הסיעודיים**, נרשמה יציבות מאז תחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה.

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 50 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 10 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 10 מיליון ש"ח בשנה.

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2022, זמינה באתר בנק ישראל בקישור:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/11-4-22.aspx>

בנוסף, נחתמו כ- 46 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 9 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 8 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 5.25% בדמי השכירות.

להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. **מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והחברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.** כמו כן, להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, עומס חליות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית 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.

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 2022, נכסי החברה כוללים 50 נכסים מניבים בשטח של כ- 594 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.2%. מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 900 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

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

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)²:

שנת 2021	רבעון 1 2021	רבעון 1 2022	% שינוי 2021-2022	
349.2	74.9	95.5	27.5%	NOI
-	74.9	89.0	18.8%	NOI Same Property
254.1	52.3	71.0	35.7%	FFO ריאלי
1.41	0.29	0.38	31.0%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

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.

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.

לפרטים נוספים בדבר נתוני ה- FFO לתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

² יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI וב- FFO הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה בה ניתנו.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

צמיחה בתיק הנכסים עסקאות עיקריות בתקופה: - השלמת רכישת 5 קומות בבניין דניאל פריש 3 בתל-אביב, המתווספות ל-10 קומות והחניון אשר בבעלות החברה (פברואר 2022). - השלמת רכישת 90% מחניון "סקיי טאואר" הכולל כ- 400 מקומות חניה, שנבנה במסגרת פרויקט משרדים ומסחר במתחם יצחק שדה ("חשן עראפה") בתל-אביב (אפריל 2022). תיק הנכסים הסתכם לכ- 6.5 מיליארד ש"ח ליום 31 במרץ 2022. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.	
עלייה ב- NOI NOI Same Property וב- עלייה של כ- 28% ב- NOI וכ- 19% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון של שנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם בכ- 96 מיליון ש"ח, לעומת כ- 75 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב- NOI נובע בעיקר מתחומי המסחר והחניונים (עקב השפעות משבר הקורונה על התוצאות בתקופה המקבילה אשתקד), מעלייה בשיעורי התפוסה ושכר הדירה בתחום המשרדים וכן מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו בתקופה. לפרטים בדבר הטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב- NOI (2020-2021) ראו בסעיף 1.6 להלן.	
עלייה של כ- 36% ב- FFO הריאלי וכ- 31% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון הראשון של שנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם בכ- 71 מיליון ש"ח (כ- 0.38 ש"ח למניה), לעומת כ- 52 מיליון ש"ח (כ- 0.29 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ב- FFO הריאלי נובעת בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח ומהירידה בעלות המימון הריאלית.	עלייה ב- FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה
שיעור תפוסה גבוה שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 97.2%.	
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה דיבידנד צפוי בגין שנת 2022 של כ- 148 מיליון ש"ח (80 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 3.9% (על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2022). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים³	
דירוג אגרות החוב של החברה ilAA /Stable , על ידי S&P מעלות.	
עלות החוב המשוקללת - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.66% ליום 31 במרץ 2022 (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2021). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 1.8% (אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7.2 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2022).	
מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 4.9 שנים) ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות.	
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 255 מיליון ש"ח.	
הון עצמי (המיוחס לבעלים) כ- 3,172 מיליון ש"ח (כ- 17.14 ש"ח הון למניה) ליום 31 במרץ 2022, לעומת כ- 3,177 מיליון ש"ח (כ- 17.18 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2021, הנובע בעיקר מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז.	

³ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 12% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

תחזית ה- NOI של החברה לשנת 2022 הינה כ- 390-400 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

תחזית ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2022 הינה כ- 294-304 מיליון ש"ח.

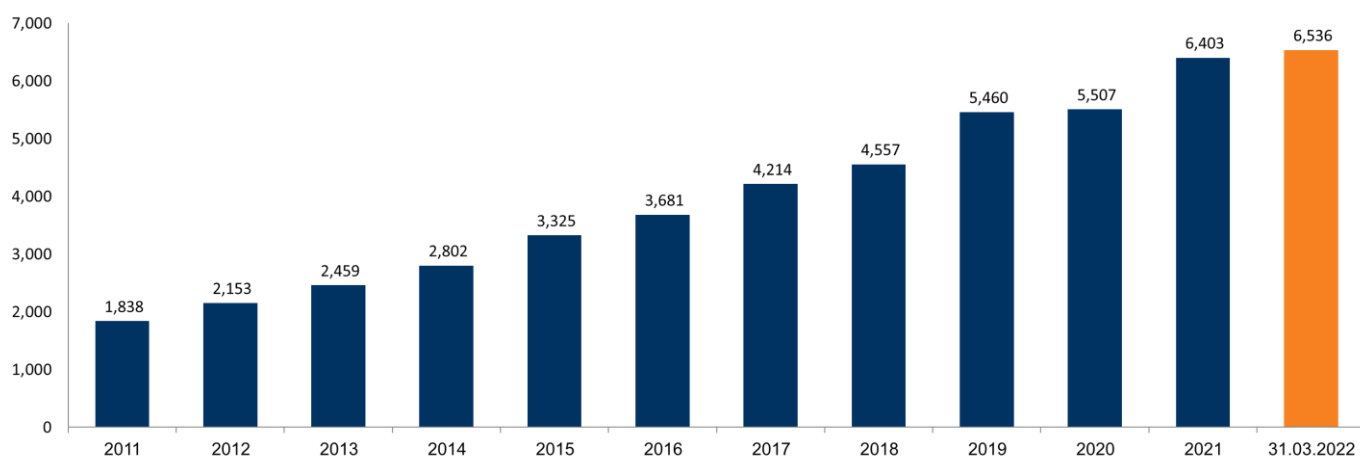
תחזית ה- FFO הריאלי למניה של החברה לשנת 2022 הינה כ- 1.59-1.64 ש"ח למניה.

תחזיות ואומדנים אלו נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים במועד פרסום דוח זה וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2022. האומדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי נוסף בסביבה העסקית בה פועלת החברה ביחס להנחות החברה, כפי שתוארו לעיל.

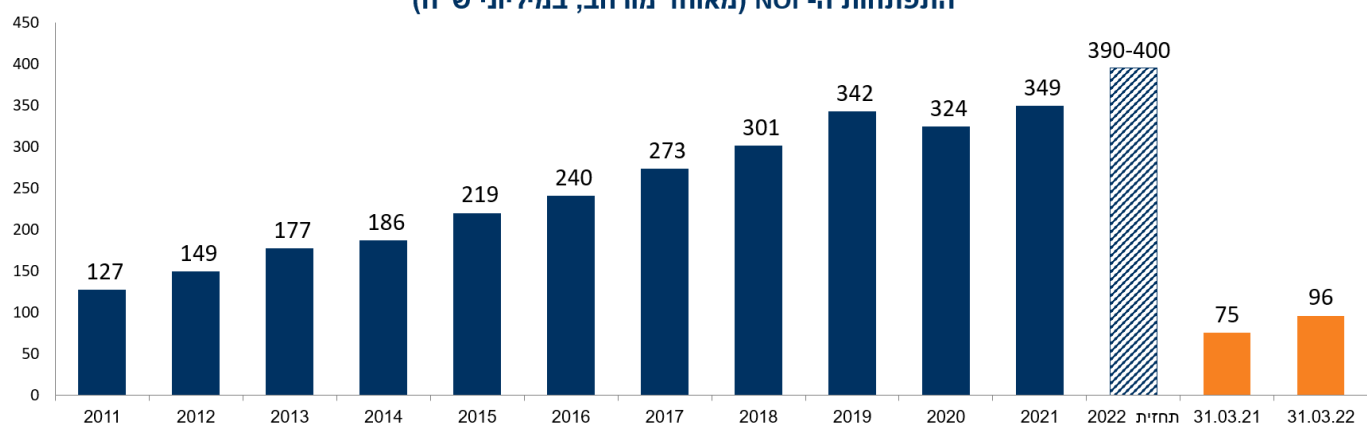
הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו לתחזיות החברה לשנת 2022, מבוססות, בין היתר, על הסרת מרבית המגבלות על הפעילות הכלכלית במשק עד למועד פרסום הדוח, ועל ההנחה כי לא יוטלו מגבלות משמעותיות נוספות. יצוין, כי בתרחיש של החמרה במצב התחלואה והתפשטות המגיפה לצד הידוק מחדש של המגבלות על פעילות המשק בהמשך השנה, עלולה להיגרם פגיעה בתוצאות החברה, אשר לא הובאה בחשבון למועד זה.

לאור העובדה שמשבר הקורונה הינו אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית ותוצאותיה של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית וכדומה), אשר אינם בשליטת החברה, ועשויים לגרום השלכות מהותיות על החברה. הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה וביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים.

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)

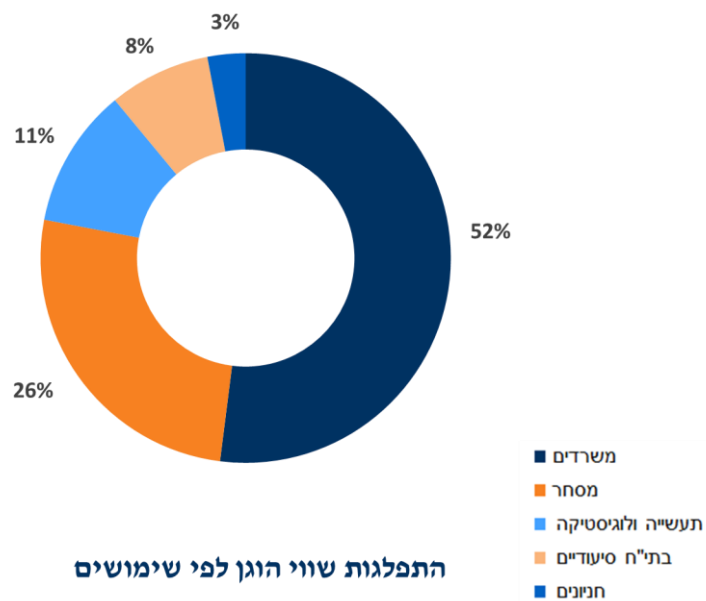


התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ 2022 (מאוחד מורחב):

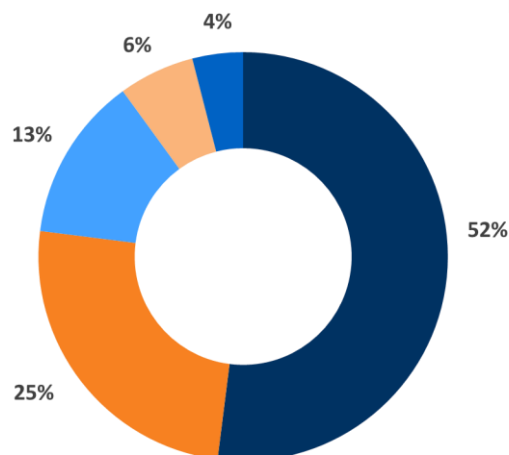
שימושים	שטח	NOI (*)	% מה-NOI (*)	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	232,497	49,370	52%	94.8%	3,396,648	52%
מסחר	105,692	24,949	26%	97.5%	1,645,675	25%
תעשייה ולוגיסטיקה	155,740	10,934	11%	98.8%	823,930	13%
בתי חולים סיעודיים	37,058	7,168	8%	100%	420,186	6%
חניונים	62,756	3,118	3%	100%	249,314	4%
סה"כ	593,743	95,539	100%	97.2%	6,535,753	100%

(*) ה- NOI המוצג בגין נכסים שנרכשו במהלך התקופה הינו ממועד רכישתם בלבד.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



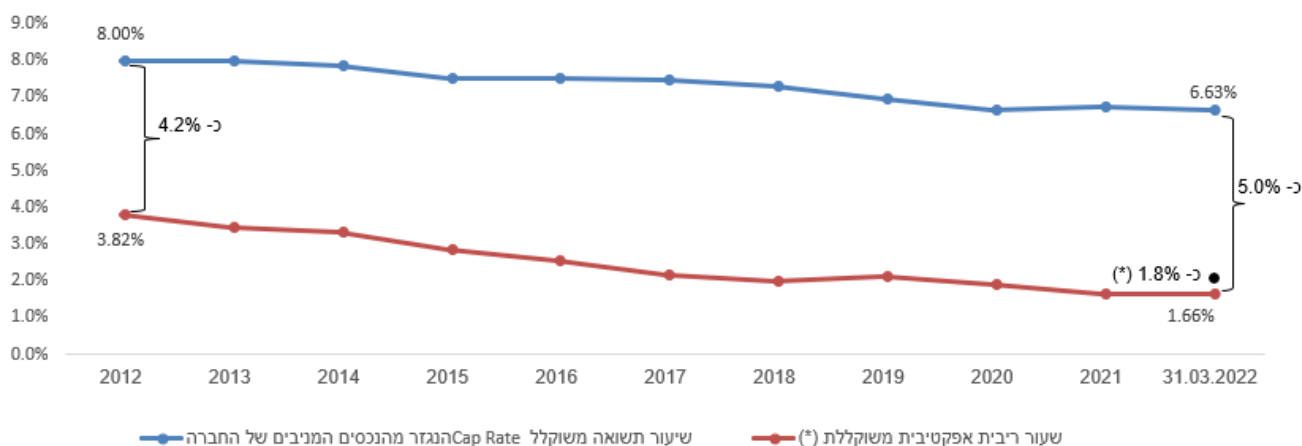
שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2022 (אלפי ש"ח):

6,535,753	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ 2022
(70,442)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה *
(333,931)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(135,035)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
5,996,345	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים
95,539	NOI לרבעון הראשון של שנת 2022
3,884	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **
397,692	NOI מתוקנן בקצב שנתי ***
6.63%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

- * ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2022 הינו כ- 5.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ז)3(לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021. 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.
- ** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) NOI של נכס שנרכש במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 בהנחה כי הפיק הכנסות במשך כל הרבעון; (2) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים; (3) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.
- *** ה- NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל. כמו כן, אינו כולל נכסים שנרכשו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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



* עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 1.8% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7.2 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2022).

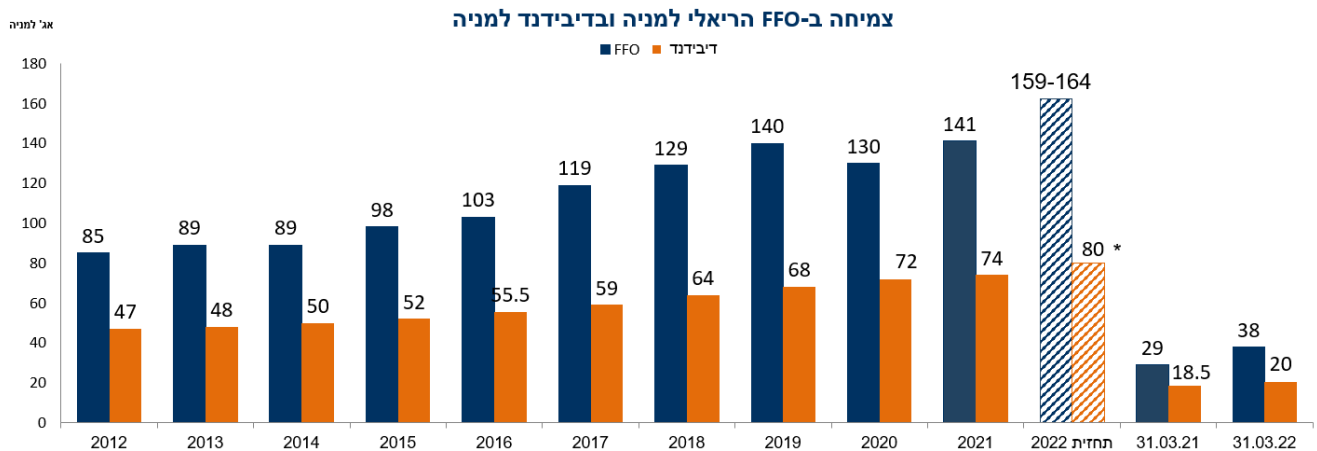
דיבידנדים בגין רווחי השנים 2019-2022

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2019-2022:

2019	2020	2021	2022	
121	128	134	148 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.68	0.72	0.74	0.80	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2022, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2022, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.



* ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2022, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

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

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

מקרקעין ביעוד של מסחר ומשרדים, גני תקווה

בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה ביחד עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("השותף"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 45% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.

החברה הפרטית התקשרה בעסקה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, לרכישת כ- 93% משטחו של מגרש בשטח כולל של כ- 12.5 דונם, הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף, בתמורה לסך של כ- 124 מיליון ש"ח ("העסקה"). בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה העסקה. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר ("הפרויקט"). החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית.

רכישת קומות נוספות בבניין משרדים בתל-אביב

בחודש פברואר 2022 רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה ב- 5 קומות משרדים בשטח של כ- 3,570 מ"ר ("הנכס"), במגדל בן 25 קומות ברחוב דניאל פריש בתל-אביב ("המגדל"), בתמורה לסך של כ- 66 מיליון ש"ח. הנכס מושכר במלואו לשוכר אחד, לתקופת שכירות שיתרתה כ- 9 שנים, עם אופציות להארכתה ב- 14 שנים נוספות. ה- NOI השנתי מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 5.1%.

הנכס מצטרף ל- 10 קומות ו- 235 מקומות חניה במגדל שנרכשו על ידי החברה בשנת 2008, כך שלאחר רכישתו מחזיקה החברה ב- 15 קומות משרדים במגדל בשטח כולל של כ- 11,000 מ"ר ובכ- 235 מקומות חניה בחניון המגדל.

רכישת 90% מחניון "סקיי טאואר" בתל אביב

בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה רכישה של 90% מחניון הכולל כ- 400 מקומות חניה, המתפרשים על פני 5 קומות תת קרקעיות ("החניון") במתחם יצחק שדה (חסן עראפה) בתל-אביב ("המתחם"), בתמורה לכ- 61 מיליון ש"ח. המתחם הינו אחד ממתחמי העסקים הגדולים בתל-אביב, הממוקם בין הרחובות יצחק שדה, דרך מנחם בגין והמסגר ובסמיכות לתוואי הרכבת הקלה. במתחם מתוכננים כ- 14 מגדלים בני למעלה מ- 30 קומות כל אחד, בתמהיל שימושים מעורב של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות, ובמרכזם פארק עירוני בשטח של כ- 20 דונם.

להערכת החברה, ה- NOI החזוי בגין חלקה של החברה בחניון, לאחר אכלוסו של המתחם, צפוי לשקף תשואה שנתית של כ- 8%.

במסגרת העסקה נחתם בין החברה לבין השותף אשר יחזיק ב- 10% הנותרים בחניון, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהולו ואחזקתו של החניון וכן בנוגע למנגנוני עבירות מקובלים.

מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה"). יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי ישפרו וצד שלישי נוסף.

בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.

בנוסף, העמידה החברה ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות") לטובת חברה בשליטתם של דאהרי כידן ואדיב ירון ("בעלי השליטה בישפרו"). בהסכם בין הצדדים נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").

למיטב ידיעת החברה, הודיעו בעלי השליטה בישפרו לביג על ביטול ההסכם בינם לבין ביג עקב סכסוך בין הצדדים. בחודש ספטמבר 2021, לאחר הודעת הביטול האמורה, דיווחה ביג כי הגישה תביעה לאכיפת הסכם המכר בינה לבין ישפרו ובקשה לסעדים זמניים, בגדרה נתבקש סעד של הקפאת המצב ואיסור דיספוזיציה

בזכויות של המרכז המסחרי עד להכרעה בתביעת האכיפה שהגישה. ביום 21 בדצמבר 2021 דיווחה ביג כי ניתנה החלטה על ידי בית המשפט הדוחה את בקשתה לסעדים הזמניים.

ביום 26 בדצמבר 2021 הודיעה החברה לישרו על מימוש האופציה לרכישת הנכס. בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה, השלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה או לחילופין, קבלת חוות דעת משפטית לשביעות רצון הצדדים כי לא נדרש אישור הממונה לעסקה.

בד בבד עם הודעת המימוש של האופציה, פעלה החברה לרישום הערות אזהרה על הנכס מכח הסכם האופציה ("הערת האזהרה"), בגין התחייבות ישרו שלא לבצע עסקאות נוגדות. ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישרו לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה.

הערבויות שהעמידה החברה לא הוחזרו בתום תקופת הערבות ועד למועד פרסום דוח זה. החברה פנתה מספר פעמים לבעלי השליטה בישרו בנוגע להפרת התחייבות זו על ידם ובדרישה כי יחזירו את הערבויות לאלתר, ואף הודיעה כי אם לא יעשו כן, תיאלץ לנקוט בהליכים מתאימים, לרבות בדרך של מימוש הבטוחות שהועמדו לה.

ביום 13 בינואר 2022 הגישה ביג לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על ההחלטה שהתקבלה בעניינה ובין היתר ביקשה שיאסר שינוי דיספוזיציה בנכס. ביום 10 בפברואר 2022 בית המשפט נתן צו ארעי עד לקיום דיון בבקשה.

בחודש ינואר 2022 הגישה ישרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה, נגד החברה ונגד בעלי השליטה בישרו (די אנד אי 2 בע"מ, דאהרי כידן ואדיב ירון) לפיהם מתבקש בית המשפט להצהיר כי: (1) הודעת מימוש האופציה לרכישת 75% מחלק ישרו בנכס, שנשלחה על ידי החברה לישרו נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה שנחתם בין הצדדים וכי האופציה לא מומשה כדין על ידי החברה; ו- (2) הסכם המכר לרכישת הממכר, שנחתם על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם האופציה, אינו בתוקף, וכן להורות לחברה להסיר את הערת האזהרה שרשמה החברה על הממכר וליתן היתר לפיצול סעדים. בנוסף, הגישה ישרו בקשה למתן סעד זמני להסיר את הערת האזהרה כאמור לעיל, או לחילופין למסור לב"כ ישרו מסמכים למחיקת הערת האזהרה.

ביום 24 בפברואר 2022 התקיים דיון בבקשה לסעדים זמניים.

ביום 10 במרץ 2022 התקבלו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו החלטות כדלקמן ("החלטת בית המשפט"): (1) בית המשפט קבע כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה מימשה כדין את הסכם האופציה; (2) עוד קבע בית המשפט כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה רשמה את הערת האזהרה על הנכס שלא כדין והורה על הסרתה לאחר דחייה קצרה על מנת לאפשר לחברה לכלכל צעדיה, בין במישור נקיטת הליך ערעורי ובין במישור נקיטה בצעד דיוני אחר. למרות שהבקשה (למחיקת הערת האזהרה) התקבלה, בית המשפט לא קבע צו להוצאות על בסיס העובדה כי הסכם האופציה מומש, לכאורה, כדין. בעקבות החלטת בית המשפט, הגישה החברה ביום 17 במרץ 2022 בקשה למתן סעד זמני של איסור דיספוזיציה נוכח מימוש האופציה על ידה וכן תביעה לאכיפת הסכם הרכישה של הנכס. הערת האזהרה נמחקה בחודש אפריל 2022.

לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים, הגיעו הצדדים להסדר לפיו ככל שישפרו תרצה לבצע כל דיספוזיציה בנכס, היא תידרש למסור לחברה הודעה בכתב של 21 ימים מראש על הכוונה לבצע את אותה עסקה, על מנת שהחברה תוכל לנקוט בהליכים כפי שתמצא לנכון נוכח כוונה זו לבצע עסקה. כמו כן, אין בהליך זה ובטענות ישרו כלפי החברה, כדי לגרוע מהתחייבותם של בעלי השליטה בישרו, להשיב לחברה את הערבויות הבנקאיות שהחברה העמידה לטובתם, ושטרם הושבו לחברה, כאמור לעיל.

מתחם אינפנייטי פארק - רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם "אינפנייטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת המפגש של עורקי התנועה המרכזיים, התחבורה הציבורית, ותחנת רכבת ישראל שפועלת בתוך המתחם. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

החברה, ביחד עם השותף במתחם, ממשיכים בהקמת **מגדל אינפנייטי** (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים. בנייתו של מגדל אינפנייטי החלה במחצית שנת 2019, וההשקעה הכוללת בהקמתו נאמדת בכ- 450 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 240 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). סיום הבנייה של המגדל צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 55% משטחי המשרדים במגדל החדש.

במקביל לסיום בנייתו של מגדל אינפנייטי, צפויה גם השלמתו של הפארק הירוק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל אשר יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה. עלות הקמתו נאמדת בכ- 25 מיליון ש"ח.

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את התכנון לשדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה למועד פרסום דוח זה, כ- 60%). עבודות השדרוג צפויות להתחיל בתחילת שנת 2023, בסמוך לעזיבתו של השוכר העיקרי במתחם כיום, אמדוקס (ישראל) בע"מ ("**אמדוקס**"). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא צפוי לכלול, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות. העלות הכוללת של השדרוג נאמדת למועד זה בכ- 220-240 מיליון ש"ח וסיומו צפוי במחצית הראשונה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 22% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

בחודש פברואר 2022 דיווחה סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ, שותפה של החברה בחלק מאינפנייטי קמפוס ("**הדיווח**" ו- "**סאנפלאוור**", בהתאמה), כי קיבלה הצעה מצד שלישי ("**הצעת הרכישה**" ו- "**הרוכש**", בהתאמה) לרכישת מלוא זכויותיה במתחם, הכוללות כ- 6,600 מ"ר שטחי משרדים וכ- 175 מקומות חניה ("**הנכס**"), בתמורה לסך של 89 מיליון ש"ח וזאת בכפוף לחתימת הסכם מכר מפורט אשר יסוכם בין הצדדים; להשלמת בדיקת נאותות; ולאישור העסקה על ידי ועדת ההשקעות של הרוכש. בחודש מרץ 2022 הודיעה החברה לסאנפלאוור על כוונתה לממש את זכות הסירוב אשר מוקנית לה על פי הסכם השיתוף בין הצדדים, ולרכוש את זכויותיה של סאנפלאוור במתחם בתנאים הזהים להצעת הרכישה.

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

כוונות והערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל 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, וכן ביחס להיקפו ולהשפעתו של משבר הקורונה.

1.3. הון וחוב

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 4(ח) לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2022.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

מסגרות אשראי

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 825 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 570 מיליון ש"ח.

דירוג החברה

לחברה דירוג טווח ארוך של ilAA/Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+ על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("**S&P מעלות**"). לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה ("**תשקיף המדף**"). בחודש פברואר 2022 הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד לחודש פברואר 2023.

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

הסעיף	31.03.22	31.12.21	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	6,526	6,766	
נכסים שוטפים	187	593	הקיטון בנכסים השוטפים נבע בעיקר מקיטון, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 408 מיליון ש"ח ששימשו לפעילותה השוטפת של החברה ולפירעון אשראי לזמן קצר.
נדל"ן להשקעה	5,751	5,626	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מרכישת נכסים ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 126 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	516	487	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מהשקעות ומהרווח השוטף בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.
הון חוזר	(239)	(187)	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- 187 מיליון ש"ח (כ- 593 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 426 מיליון ש"ח (כ- 780 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). הקיטון, נטו, בהון החוזר נובע בעיקר מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בקיטון בהתחייבויות השוטפות בעיקר בגין פרעון אשראי לזמן קצר במהלך התקופה, וכן מדיבדנד שהוכרז בתקופה. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. דירקטוריון החברה בחר את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בשים לב גם להשפעות שעשויות להיות למשבר הקורונה על פעילות החברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	315	654	נובעות מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 242 מיליון ש"ח (כ- 240 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 73 מיליון ש"ח (כ- 414 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). הקיטון, נטו, נבע בעיקר מפרעון אשראי לזמן קצר במהלך התקופה.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,652	2,686	הקיטון, נטו, נבע בעיקר מפדיון אג"ח בתקופה.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,172	3,177	הקיטון, נטו, בתקופת הדוח נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בניכוי דיבדנד שהוכרז בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	17.14	17.18	

1.5 FFO (Funds From Operations)

להסבר אודות מדד ה- FFO, ולפרטים בדבר השפעת משבר הקורונה, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2021	רבעון 1 2021	רבעון 1 2022	
507.7	40.6	27.6	רווח לתקופה (*)
(260.7)	2.8	0.9	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
2.2	3.1	3.2	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
(31.8)	(0.8)	(0.1)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(31.8)	1.6	(0.2)	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
185.6	47.3	31.4	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
			התאמות נוספות
6.1	1.7	1.0	תשלום מבוסס מניות
(8.4)	0.8	0.6	התאמות אחרות
183.3	49.8	33.0	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.02	0.28	0.18	FFO למניה (ש"ח)
254.1	52.3	71.0	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.41	0.29	0.38	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
179.0	178.7	185.0	מספר המניות המשוכלל

* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI, וב- FFO הנובעת מהקלות שזכה דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה בה ניתנו.

1.6 תוצאות הפעילות

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

שנת 2021	רבעון 1 2021	רבעון 1 2022	
43.2	10.7	11.0	אינפנייטי פארק, רעננה
35.1	8.5	10.0	מגדל היובל, תל אביב
16.4	3.6	4.4	רוטשילד 3, תל אביב
94.7	22.8	25.4	סה"כ נכסים עיקריים
254.5	52.1	70.1	נכסים אחרים
349.2	74.9	95.5	סה"כ NOI

* הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

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

הסברים והערות	רבעון 1 2021	רבעון 1 2022	הסעיף
העליה נובעת בעיקר מההתאוששות ממשבר הקורונה והשפעותיו על תוצאות החברה בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות הסגר השלישי, בעיקר על תחומי המסחר והחניונים של החברה, וכן מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו בתקופה. יצוין, כי הפגיעה שנבעה מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה אשתקד, הוכרה במלואה בדוחות לתקופה בה ניתנו, בדרך של קיטון בהכנסות. לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ועל תחזיותיה, ראו בסעיף 1.1 לעיל.	72.2	88.6	הכנסות מדמי שכירות, נטו
	6.3	5.5	עלות אחזקה ותפעול מבנים
	65.9	83.1	NOI
סעיף זה כולל שערך חיובי של החכירה ברעננה בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך חיובי של החכירה ברעננה בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח).	(2.8)	(0.9)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 7.4 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1.0 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח).	10.3	10.2	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאות מהפרשי הצמדה על אג"ח החברה, בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, ביחס לסך של כ- 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 1.2% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 0.1% אשתקד.	15.7	49.1	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלק החברה ברווח החברות המוחזקות בתקופת הדוח.	4.0	5.3	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. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.	-	-	מיסים על ההכנסה
	40.6	27.6	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.227	0.149	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 2022 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 84 מיליון ש"ח (כ- 454 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 52 מיליון ש"ח (כ- 91 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 255 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. **דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל.**

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 2021	רבעון 1 2022	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 28 מיליון ש"ח (כ- 41 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (כ- 2 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (כ- 4 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריבית ששולמה בסך של כ- 49 מיליון ש"ח (כ- 42 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמת שווי שלילית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח (בתוספת התאמת שווי שלילית של כ- 3 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 17 מיליון ש"ח (כ- 15 מיליון ש"ח אשתקד) ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 10 מיליון ש"ח אשתקד).	25	19	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכס ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 139 מיליון ש"ח ולרכישה והשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, בקיזוז תזרים חיובי שנבע ממימוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 39 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכס ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 103 מיליון ש"ח, ולהשקעה, נטו, בנכסים פיננסיים בסך של כ- 31 מיליון ש"ח).	(158)	(140)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפירעון אשראי לזמן קצר, נטו, מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך כולל של כ- 197 מיליון ש"ח ולפדיון אגרות חוב בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 23 מיליון ש"ח).	(24)	(249)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון

1.8. מקורות המימון:

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן וכן באמצעות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה צמודה או שקלית משתנה, ואשראי לזמן קצר.

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 825 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 570 מיליון ש"ח. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה.

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(י) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

לפרטים נוספים 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 2022 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 2021 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 מיוחדים. 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 2022 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2022 לא יפחת מסך של כ- 148 מיליון ש"ח (80 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 15 במאי 2022 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2022 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 31 במרץ 2022, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה.

בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשלכות של משבר הקורונה 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 בעלי פיזור נרחב; (ב) עיקר 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 מחמירים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר יאפשרו לחברה להתמודד עם התפתחויות והשלכות משבר הקורונה.

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 2022	כ- 34 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	אפריל 2022
15 במאי 2022	כ- 37 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	יוני 2022

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 ההתחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2022, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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

15 במאי 2022

שמואל סייד – מנכ"ל

דורר גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדלין 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:

31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	
באלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
462,676	74,465	93,347	מזומנים ושווי מזומנים
90,762	110,947	52,161	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
50,947	43,664	53,702	חייבים ולקוחות
604,385	229,076	199,210	
			נכסים לא שוטפים:
6,402,513	5,616,523	6,535,753	נדל"ן להשקעה
134,044	52,445	150,385	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
85,535	106,586	101,067	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
6,622,092	5,775,554	6,787,205	
7,226,477	6,004,630	6,986,415	
			התחייבויות שוטפות:
710,277	219,631	371,714	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
134,628	85,686	86,878	זכאים ויתרות זכות
-	32,172	34,233	דיבידנד לשלם
844,905	337,489	492,825	
			התחייבויות לא שוטפות:
372,374	451,635	515,343	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,685,527	2,403,830	2,651,852	אגרות חוב, נטו
67,284	68,269	70,442	התחייבות בגין חכירה
79,284	58,897	84,429	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,204,469	2,982,631	3,322,066	
			הון:
3,177,103	2,684,510	3,171,524	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,177,103	2,684,510	3,171,524	סה"כ הון
7,226,477	6,004,630	6,986,415	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	
	באלפי ש"ח		
375,505	82,249	102,060	הכנסות מדמי שכירות, נטו
26,279	7,349	6,521	עלות אחזקה ותפעול מבנים
349,226	74,900	95,539	
284,230	(3,057)	(1,169)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
633,456	71,843	94,370	
41,532	10,270	10,215	הוצאות הנהלה וכלליות
591,924	61,573	84,155	
45,547	1,474	555	הכנסות מימון
(138,076)	(21,334)	(57,720)	הוצאות מימון
(92,529)	(19,860)	(57,165)	הוצאות מימון, נטו
15,686	(136)	417	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
515,081	41,577	27,407	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(7,376)	(928)	213	מסים על הכנסה (*)
507,705	40,649	27,620	סך הכל רווח כולל לתקופה
			סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
507,705	40,649	27,620	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
507,705	40,649	27,620	

* 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 2022 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות		ניירות ערך		אגרות חוב	
	מוחזקות	אשראי לזמן קצר	מסחריים			
317,554	101,510	23,000	3,000	190,044	שנה ראשונה	
358,835	168,791	-	-	190,044	שנה שנייה	
336,027	22,751	-	-	313,276	שנה שלישית	
374,528	22,191	-	-	352,337	שנה רביעית	
					שנה חמישית	
1,853,107	281,116	-	-	1,571,991	ואילך	
3,240,051	596,359	23,000	3,000	2,617,692	סה"כ פרעונות	

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

274,684	יתרת פרמיה
24,174	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
3,538,909	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו מר שמואל סיד, מנכ"ל החברה (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכונים השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2022 (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 ליום (*)	ירידה בשיעור הריבית			המכשיר הרגיש
עליה של 2% בריבית***	+10%	+5%	31.03.2022	-5%	-10%	ירידה של 2% בריבית***	
286	3	1	(3,065)	(1)	(3)	(330)	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- 0.18% (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 2022.

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

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>		המכשיר הרגיש
-0.2%	-0.1%	31.03.2022	+0.1%	+0.2%	
6.2	3.1	(3,065)	(3.1)	(6.2)	אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)

מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

נספח ג' - ממשל תאגידי

מינויים וסיומי כהונה של דירקטורים

ביום 11 במאי 2022 סיים מר איציק שריר את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה. ביום 15 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' נילי קלי כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, וזאת לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 12 במאי 2022 כי מתקיימים עבור הגב' נילי קלי תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240(ב) עד (ו) לחוק החברות וסיווגה כדירקטורית בלתי תלויה. לאחר הערכת השכלתה, ניסיונה, כישוריה וידיעותיה, דירקטוריון החברה קבע כי הוא רואה בה כבעלת כשירות מקצועית.

דירקטורים בעלי מיומנות 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 וכן דיווחים מיידיים אודות סיום כהונתו של מר איציק שריר ומינויה של הגב' קלי אשר מתפרסמים בד בבד עם דוח זה, 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.

רואה חשבון מבקר

לפרטים אודות רואה החשבון 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 ("הנוהל")

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, פטור ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 24.1 בפרק א' של הדוח התקופתי וסעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגיד) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

לאור העובדה שתקופת הסכם הניהול עתידה להסתיים ביום 26 בספטמבר 2022, דירקטוריון החברה מינה ועדה מיוחדת שתבחן את החלופות העומדות בפני החברה בסיום הסכם הניהול הנוכחי. הועדה המיוחדת החלה בעבודתה והיא תגיש לדירקטוריון את המלצותיה.

לפרטים בדבר פטור ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה בה, ראו סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ט) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

בחודש מרץ 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים לתקופה של שנה, שתחילתה ביום 1 במרץ 2022 וסיומה ביום 28 בפברואר 2023.

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: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) וקותי גביש. ביום 12 במאי 2022 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2022 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. הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
3. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.
4. המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד, לרבות אופן הטיפול החשבונאי והגילוי הנובע ממשבר הקורונה.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 15 במאי 2022 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

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, 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 הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. להערכת החברה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 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 שבוצעו לנכסי החברה בשנת 2021.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר התקשרויות ועסקאות לרכישת נכסים 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.

לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4 לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2022.

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	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) 01-03/2018 (אופציות) 01-03/2018 (מימוש) 30.06.19 (אופציות) 21.04.20 22.11.21	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 07.02.19	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	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 - 07.02.19	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
384,357	941,357	1,051,494	801,990	סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה
368,983	912,366	981,047	244,233	ערך נקוב ליום 31.03.22
382,278	960,488	1,022,411	252,515	שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.03.22
312	1,096	1,334	329	סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.22
428,648	1,141,552	1,220,422	274,347	שווי הוגן ליום 31.03.22
428,648	1,141,552	1,220,422	274,347	שווי בורסאי ליום 31.03.22
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	ערבות לתשלום ההתחייבות
שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	הרמטיק קפיטל בע"מ, ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ, ח.פ. 514422260	שם הנאמן
עו"ד רוי"ח אורי לזר	עו"ד רוי"ח אורי לזר	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	שם האחראי בחב' הנאמנות
03-6237777	03-6237777	03-5274867	03-5274867	טלפון
03-5613824	03-5613824	03-5271736	03-5271736	פקס
ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	דוא"ל

הסעיף	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 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+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן	כן

לפרטים 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 3 באוגוסט 2021 (אסמכתא 2021-01-061102).

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 2022 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 31 במרץ 2022 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 3,172 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

שנת 2021	רבעון 1 שנת 2022	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%
574,600	575,400	שווי הנכס לסוף התקופה *
43,240	10,964	NOI בתקופה
4,617	3,167	רווחי שערך בתקופה**
93%	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.5%	7.6%	שיעור תשואה***
81	81	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי)****
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)****

מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 9 במרץ 2022, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, אשר פורסמו ביום 14 במרץ 2022 (אסמכתא 01-024837-2022) ("הערכת השווי"). מתאריך התוקף של הערכת השווי (קרי, 31 בדצמבר 2021), 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, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 70.4 מיליון ש"ח (כ- 67.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021), ואינו כולל שווי זכויות נוספות ובנייה נוספת בסך של כ- 162 מיליון ש"ח (כ- 132 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021).

** רווחי השערך לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, אין שינוי (נטו) בשווי הנכס ברבעון הראשון של 2022 (בשנת 2021, רווחי השערך אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו, בשנת 2021 הינו כ- 2.5 מיליון ש"ח).

*** ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה, משקף את ה-NOI בפועל, בקצב שנתי (מוכפל בארבע). בהערכת השווי, הובא בחשבון סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות הנוכחית (ביום 13 בדצמבר 2022). לפרטים נוספים ראו סעיף 17 לפרק א' בדוח התקופתי.

ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, ששכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2022 הינו כ- 5.3 מיליון ש"ח (כ- 5.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י3) לדוחות הכספיים לשנת 2021. 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.

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

לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים במתחם רעננה, ראו בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

שנת 2021	רבעון 1 שנת 2022	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%
581,000	582,800	שווי הנכס לסוף התקופה
35,041	10,045	NOI בתקופה
27,067	(61)	רווחי שערך בתקופה
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.0%	6.9%	שיעור תשואה
98	98	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) *
115	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) *

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

למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחא שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. לאור זאת, בהערכת השווי חושב שווי השטחים המושכרים למדינה, בהתבסס על שתי חלופות כדלקמן: (א) מימוש על ידי המדינה - היוון זרם ההכנסות עד מימוש האופציה לרכישה בתאריך 1.1.2025, והוספת תמורת הממכר בערך נוכחי; (ב) המדינה אינה מממשת את אופציית הרכישה - בחלופה זו הובא בחשבון היוון זרם ההכנסות עד תום חוזה השכירות עם המדינה 31.12.2029 בתוספת הערך הנוכחי של דמי השכירות הראויים החל ממועד סיום חוזה השכירות עם המדינה. בתחשיב השווי נכללה החלופה הנמוכה יותר (חלופה א').

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2022 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
83,817	-	73	-	83,744	מזומנים ושווי מזומנים
52,161	-	500	-	51,661	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
50,919	6,417	-	2,340	42,162	חייבים ולקוחות
186,897	6,417	573	2,340	177,567	
נכסים לא שוטפים					
5,751,314	5,751,314	-	-	-	נדל"ן להשקעה
516,435	516,435	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
70,859	35,561	-	10,140	25,158	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
6,525,505	6,309,727	573	12,480	202,725	
התחייבויות שוטפות					
314,816	-	-	240,524	74,292	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
34,233	-	-	-	34,233	דיבידנד לשלם
76,849	11,879	-	7,191	57,779	זכאים ויתרות זכות
425,898	11,879	-	247,715	166,304	
התחייבויות לא שוטפות					
147,504	-	-	-	147,504	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,651,852	-	-	2,651,852	-	אגרות חוב, נטו
70,442	-	*70,442	-	-	התחייבות בגין חכירה
31,907	20,182	-	1,038	10,687	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,171,524	3,171,524	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
26,378	26,378	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,525,505	3,229,963	70,442	2,900,605	324,495	

* 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 2022 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- 3.17% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.72% 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 מברורים, 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור 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 2022

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	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

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

31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
453,576	66,710	83,817	מזומנים ושווי מזומנים
90,762	110,947	52,161	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
48,972	40,061	50,919	חייבים ולקוחות
<u>593,310</u>	<u>217,718</u>	<u>186,897</u>	
נכסים לא שוטפים:			
5,625,946	4,954,073	5,751,314	נדל"ן להשקעה
487,439	284,225	516,435	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
59,661	79,704	70,859	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>6,173,046</u>	<u>5,318,002</u>	<u>6,338,608</u>	
<u>6,766,356</u>	<u>5,535,720</u>	<u>6,525,505</u>	
התחייבויות שוטפות:			
653,818	165,587	314,816	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
126,142	75,451	76,849	זכאים ויתרות זכות
-	32,172	34,233	דיבידנד לשלם
<u>779,960</u>	<u>273,210</u>	<u>425,898</u>	
התחייבויות לא שוטפות:			
2,477	71,709	147,504	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,685,527	2,403,830	2,651,852	אגרות חוב, נטו
67,284	68,269	70,442	התחייבות בגין חכירה
28,063	14,923	31,907	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,783,351</u>	<u>2,558,731</u>	<u>2,901,705</u>	
הון:			
3,177,103	2,684,510	3,171,524	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
25,942	19,269	26,378	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,203,045</u>	<u>2,703,779</u>	<u>3,197,902</u>	סה"כ הון
<u>6,766,356</u>	<u>5,535,720</u>	<u>6,525,505</u>	
15 במאי 2022			
אבירם בנאסולי	שמואל סייד	דרור גד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	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	
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
328,702	72,219	88,564
21,599	6,327	5,496
307,103	65,892	83,068
266,155	(2,788)	(944)
573,258	63,104	82,124
41,535	10,271	10,216
531,723	52,833	71,908
45,326	1,425	637
(113,878)	(17,168)	(49,776)
(68,552)	(15,743)	(49,139)
51,638	3,990	5,287
514,809	41,080	28,056
-	-	-
514,809	41,080	28,056
507,705	40,649	27,620
7,104	431	436
514,809	41,080	28,056
2.837	0.227	0.149
2.825	0.227	0.149
178,978	178,726	185,029
179,693	179,056	185,825

הכנסות מדמי שכירות, נטו

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 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 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
3,203,045	25,942	3,177,103	1,675,439	7,248	1,309,447	184,969	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
28,056	436	27,620	27,620	-	-	-	שינויים בתקופה: רווח כולל לתקופה
1,034	-	1,034	-	160	800	74	תשלום מבוסס מניות
(34,233)	-	(34,233)	(34,233)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>3,197,902</u>	<u>26,378</u>	<u>3,171,524</u>	<u>1,668,826</u>	<u>7,408</u>	<u>1,310,247</u>	<u>185,043</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2022

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 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,693,168	18,838	2,674,330	1,299,284	6,575	1,189,781	178,690	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
41,080	431	40,649	40,649	-	-	-	רווח כולל לתקופה
1,703	-	1,703	-	1,034	625	44	תשלום מבוסס מניות
(32,172)	-	(32,172)	(32,172)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,703,779</u>	<u>19,269</u>	<u>2,684,510</u>	<u>1,307,761</u>	<u>7,609</u>	<u>1,190,406</u>	<u>178,734</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2021

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 2021 (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
2,693,168	18,838	2,674,330	1,299,284	6,575	1,189,781	178,690
יתרה ליום 1 בינואר 2021						
שינויים בתקופה:						
514,809	7,104	507,705	507,705	-	-	-
רווח כולל לתקופה						
120,475	-	120,475	-	-	114,895	5,580
הנפקת מניות						
6,143	-	6,143	-	673	4,771	699
תשלום מבוסס מניות						
(131,550)	-	(131,550)	(131,550)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
3,203,045	25,942	3,177,103	1,675,439	7,248	1,309,447	184,969
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021						

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	
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
514,809	41,080	28,056
(308,793)	(16,332)	(8,877)
206,016	24,748	19,179
(486,913)	(102,870)	(139,395)
(147,175)	(1,679)	(25,149)
17,723	(30,809)	38,725
(5,804)	(22,337)	(13,773)
(622,169)	(157,695)	(139,592)
325,773	-	(197,000)
3,508	(664)	590
413,477	-	-
(85,578)	(23,303)	(52,936)
(131,550)	-	-
120,475	-	-
646,105	(23,967)	(249,346)
229,952	(156,914)	(369,759)
223,624	223,624	453,576
453,576	66,710	83,817

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:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:

(קיטון) גידול 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

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון

(ירידה) עליה 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	
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

6,143	1,703	1,034	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(51,638)	(3,990)	(5,287)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
62,171	2,213	33,853	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(26,433)	(1,009)	(124)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(266,155)	2,788	944	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(44,063)	(10,299)	(12,569)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
89,625	24,742	28,045	הוצאות מימון אחרות, נטו
(230,350)	16,148	45,896	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(24,360)	(16,823)	880	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
33,114	26,431	(8,174)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
8,754	9,608	(7,294)	

מזומנים מפעילות שוטפת:

(91,382)	(42,200)	(48,992)	ריבית ששולמה
685	112	88	ריבית שנתקבלה
3,500	-	1,425	דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(87,197)	(42,088)	(47,479)	
(308,793)	(16,332)	(8,877)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

24,510	5,609	6,905	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	32,172	34,233	דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם
500	-	457	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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 2021 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 2021.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים 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>31.12.2021</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2022</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
102.6	100.6	104.1	לפי מדד בגין
102.3	100.0	103.5	לפי מדד ידוע
3.110	3.334	3.176	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

<u>לשנה</u> <u>שהסתיימה</u> <u>ביום</u> <u>31.12.2021</u> <u>%</u>	<u>לתקופה של שלושה</u> <u>חודשים שהסתיימה ביום</u> <u>31.03.2021</u> <u>%</u>	<u>31.03.2022</u> <u>%</u>
--	--	-------------------------------

			מדד המחירים לצרכן:
2.80	0.80	1.46	לפי מדד בגין
2.40	0.10	1.17	לפי מדד ידוע
(3.27)	3.70	2.12	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2020 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

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:

31.03.2022		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
3,064,969	2,895,447	
31.03.2021		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,770,877	2,550,908	
31.12.2021		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		
3,279,614	2,951,025	

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022 (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:

31.03.2022			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
50,288	-	500	49,788
1,873	-	-	1,873
7,291	7,291	-	-
1,302	1,302	-	-
60,754	8,593	500	51,661

נכסים פיננסיים:

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

31.03.2021			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
49,829	-	-	49,829
51,638	-	7,800	43,838
9,480	-	-	9,480
6,972	6,972	-	-
117,919	6,972	7,800	103,147
3,972	3,972	-	-

נכסים פיננסיים:

- מניות
- אגרות חוב
- קרנות נאמנות
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

31.12.2021			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
53,600	-	500	53,100
30,810	-	28,000	2,810
6,352	-	-	6,352
7,291	7,291	-	-
1,302	1,302	-	-
99,355	8,593	28,500	62,262

נכסים פיננסיים:

- מניות והמירים
- אגרות חוב
- קרנות נאמנות
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריו:

א. מקרקעין ביעוד של מסחר ומשרדים, גני תקווה

1. בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה ביחד עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("השותף"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 45% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.
2. החברה הפרטית התקשרה בעסקה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, לרכישת כ- 93% משטחו של מגרש בשטח כולל של כ- 12.5 דונם, הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף, בתמורה לסך של כ- 124 מיליון ש"ח ("העסקה"). בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה העסקה.
3. כוונת החברה פרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר ("הפרויקט").
4. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית.
5. ההשקעה בחברה הפרטית מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ב. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה"). יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי ישפרו וצד שלישי נוסף.
2. בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.
3. בנוסף, העמידה החברה ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות") לטובת חברה בשליטתם של דאהרי כידן ואדיב ירון ("בעלי השליטה בישפרו"). בהסכם בין הצדדים נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").
4. למיטב ידיעת החברה, הודיעו בעלי השליטה בישפרו לביג על ביטול ההסכם בינם לבין ביג עקב סכסוך בין הצדדים. בחודש ספטמבר 2021, לאחר הודעת הביטול האמורה, דיווחה ביג כי הגישה תביעה לאכיפת הסכם המכר בינה לבין ישפרו ובקשה לסעדים זמניים, בגדרה נתבקש סעד של הקפאת המצב ואיסור דיספוזיציה בזכויות של המרכז המסחרי עד להכרעה בתביעת האכיפה שהגישה.
5. ביום 21 בדצמבר 2021 דיווחה ביג כי ניתנה החלטה על ידי בית המשפט הדוחה את בקשתה לסעדים הזמניים.
6. ביום 26 בדצמבר 2021 הודיעה החברה לישפרו על מימוש האופציה לרכישת הנכס.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריו (המשך):

ב. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין (המשך)

7. בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה, השלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה או לחילופין, קבלת חוות דעת משפטית לשביעות רצון הצדדים כי לא נדרש אישור הממונה לעסקה.

8. בד בבד עם הודעת המימוש של האופציה, פעלה החברה לרישום הערות אזהרה על הנכס מכח הסכם האופציה ("הערת האזהרה"), בגין התחייבות ישפרו שלא לבצע עסקאות נגודות.

9. ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישפרו לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה.

10. הערבויות שהעמידה החברה לא הוחזרו בתום תקופת הערבות ועד למועד פרסום דוח זה. החברה פנתה מספר פעמים לבעלי השליטה בישפרו בנוגע להפרת התחייבות זו על ידם ובדרישה כי יחזירו את הערבויות לאלתר, ואף הודיעה כי אם לא יעשו כן, תיאלץ לנקוט בהליכים מתאימים, לרבות בדרך של מימוש הבטוחות שהועמדו לה.

11. ביום 13 בינואר 2022 הגישה ביג לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על ההחלטה שהתקבלה בעניינה ובין היתר ביקשה שיאסר שינוי דיספוזיציה בנכס. ביום 10 בפברואר 2022 בית המשפט נתן צו ארעי עד לקיום דיון בבקשה.

12. בחודש ינואר 2022 הגישה ישפרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה, נגד החברה ונגד בעלי השליטה בישפרו (די אנד איי 2 בע"מ, דאהרי כידן ואדיב ירון) לפיהם מתבקש בית המשפט להצהיר כי: (1) הודעת מימוש האופציה לרכישת 75% מחלק ישפרו בנכס, שנשלחה על ידי החברה לישפרו נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה שנחתם בין הצדדים וכי האופציה לא מומשה כדין על ידי החברה; ו- (2) הסכם המכר לרכישת הממכר, שנחתם על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם האופציה, אינו בתוקף, וכן להורות לחברה להסיר את הערת האזהרה שרשמה החברה על הממכר וליתן היתר לפיצול סעדים. בנוסף, הגישה ישפרו בקשה למתן סעד זמני להסיר את הערת האזהרה כאמור לעיל, או לחילופין למסור לב"כ ישפרו מסמכים למחיקת הערת האזהרה.

13. ביום 24 בפברואר 2022 התקיים דיון בבקשה לסעדים זמניים.

14. ביום 10 במרץ 2022 התקבלו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו החלטות כדלקמן ("החלטת בית המשפט"): (1) בית המשפט קבע כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה מימשה כדין את הסכם האופציה; (2) עוד קבע בית המשפט כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה רשמה את הערת האזהרה על הנכס שלא כדין והורה על הסרתה לאחר דחייה קצרה על מנת לאפשר לחברה לכלכל צעדיה, בין במישור נקיטת הליך ערעורי ובין במישור נקיטה בצעד דינוי אחר. למרות שהבקשה (למחיקת הערת האזהרה) התקבלה, בית המשפט לא קבע צו להוצאות על בסיס העובדה כי הסכם האופציה מומש, לכאורה, כדין.

15. בעקבות החלטת בית המשפט, הגישה החברה ביום 17 במרץ 2022 בקשה למתן סעד זמני של איסור דיספוזיציה נוכח מימוש האופציה על ידה וכן תביעה לאכיפת הסכם הרכישה של הנכס. הערת האזהרה נמחקה בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

16. לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים, הגיעו הצדדים להסדר לפיו ככל שישפרו תרצה לבצע כל דיספוזיציה בנכס, היא תידרש למסור לחברה הודעה בכתב של 21 ימים מראש על הכוונה לבצע את אותה עסקה, על מנת שהחברה תוכל לנקוט בהליכים כפי שתמצא לנכון נוכח כוונה זו לבצע עסקה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריו (המשך):

ב. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין (המשך)

17. כמו כן, אין בהליך זה ובטענות ישפרו כלפי החברה, כדי לגרוע מהתחייבותם של בעלי השליטה בישפרו, להשיב לחברה את הערבויות הבנקאיות שהחברה העמידה לטובתם, ושטרם הושבו לחברה, כאמור לעיל.

ג. רכישת קומות נוספות בבניין משרדים בתל-אביב

1. בחודש פברואר 2022 רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה ב- 5 קומות משרדים בשטח של כ- 3,570 מ"ר ("הנכס"), במגדל בן 25 קומות ברחוב דניאל פריש בתל-אביב ("המגדל"), בתמורה לסך של כ- 66 מיליון ש"ח.
2. הנכס מושכר במלואו לשוכר אחד, לתקופת שכירות שיתרתה כ- 9 שנים, עם אופציות להארכתה ב- 14 שנים נוספות.
3. ה- NOI השנתי מהנכס משקף תשואה שנתי של כ- 5.1%.
4. הנכס מצטרף ל- 10 קומות ו- 235 מקומות חניה במגדל שנרכשו על ידי החברה בשנת 2008, כך שלאחר רכישתו מחזיקה החברה ב- 15 קומות משרדים במגדל בשטח כולל של כ- 11,000 מ"ר וב- 235 מקומות חניה בחניון המגדל.

ד. מתחם אינפיניטי פארק רעננה

1. בחודש פברואר 2022 דיווחה סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ, שותפה של החברה בחלק מאינפיניטי קמפוס ("הדיווח" ו- "סאנפלאואר", בהתאמה), כי קיבלה הצעה מצד שלישי ("הצעת הרכישה" ו- "הרוכש", בהתאמה) לרכישת מלוא זכויותיה במתחם, הכוללות כ- 6,600 מ"ר שטחי משרדים וכ- 175 מקומות חניה ("הנכס"), בתמורה לסך של 89 מיליון ש"ח וזאת בכפוף: לחתימת הסכם מכר מפורט אשר יסוכם בין הצדדים; להשלמת בדיקת נאותות; ולאישור העסקה על ידי ועדת ההשקעות של הרוכש.
2. בחודש מרץ 2022 הודיעה החברה לסאנפלאואר על כוונתה לממש את זכות הסירוב אשר מוקנית לה על פי הסכם השיתוף בין הצדדים, ולרכוש את זכויותיה של סאנפלאואר במתחם בתנאים הזהים להצעת הרכישה.

ה. בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה

1. בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית. לחברה אופציה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותפים.
2. בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה הפרטית עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("בעלי הנכס") בהסכם חכירה לטווח ארוך ("הסכם החכירה") של נכס ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, הכולל זכויות בניה בהיקף מינימלי של כ- 12.5 אלף מ"ר ברוטו, בתמורה ל- 15 מיליון ש"ח.
3. התקשרות קודמת שהיתה לחברה הפרטית עם בעלי הנכס, בוטלה באותו מועד.
4. בנוסף, העמידה החברה הפרטית לבעלי הנכס הלוואה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.
5. למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, העמידה החברה לטובת השותפים ערבויות בנקאיות בסך של כ- 11 מיליון ש"ח וערבה לחברה הפרטית בגין מסגרת אשראי שהועמדה לה בסך של 20 מיליון ש"ח.
6. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריו (המשך):

ו. בחודש אפריל 2015 הקימה החברה ביחד עם ג'יי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTJV"), חברה משותפת למתן שירותי ניהול נכסים מסחריים, בבעלות משותפת בחלקים שווים ("החברה המשותפת"). החברה המשותפת העניקה שירותי ניהול לנכסים מסחריים שבבעלות או בשליטת הצדדים.

בחודש ינואר 2022 פורקה החברה המשותפת, והחל ממועד זה מוענקים שירותי הניהול לנכסים המסחריים של החברה באמצעות חברה חדשה שהוקמה למטרה זאת על ידי החברה ביחד עם מר יוסי צבי, סמנכ"ל הנכסים והשיווק של החברה, אשר כיהן עד למועד זה כמנכ"ל החברה המשותפת שפורקה.

ההשקעה בחברה החדשה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ז. רכישת חניון בתל אביב

1. בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה רכישה של 90% מחניון הכולל כ- 400 מקומות חניה, המתפרשים על פני 5 קומות תת קרקעיות ("החניון") במתחם יצחק שדה (חסן עראפה) בתל-אביב ("המתחם"), בתמורה לכ- 61 מיליון ש"ח.
2. המתחם הינו אחד ממתחמי העסקים הגדולים בתל-אביב, הממוקם בין הרחובות יצחק שדה, דרך מנחם בגין והמסגר ובסמיכות לתוואי הרכבת הקלה. במתחם מתוכננים כ- 14 מגדלים בני למעלה מ- 30 קומות כל אחד, בתמהיל שימושים מעורב של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות, ובמרכזם פארק עירוני בשטח של כ- 20 דונם.
3. במסגרת העסקה נחתם בין החברה לבין השותף אשר יחזיק ב- 10% הנותרים בחניון, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול ואחזקתו של החניון וכן בנוגע למנגנוני עבירות מקובלים.

ח. הנפקת ניירות ערך

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו מומשו 105,655 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 37,008 מניות רגילות של החברה.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 36,415 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

ט. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
13 במרץ 2022	כ- 34 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	אפריל 2022
15 במאי 2022	כ- 37 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	יוני 2022

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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 15 במאי 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** 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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2021 מבוקר	31.03.2021 בלתי מבוקר	31.03.2022 בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
453,459	65,108	82,837	מזומנים ושווי מזומנים
90,762	110,947	52,161	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
48,075	39,662	49,810	חייבים ולקוחות
592,296	215,717	184,808	
נכסים לא שוטפים:			
5,450,091	4,829,408	5,575,337	נדל"ן להשקעה
431,818	295,433	460,735	חברות מוחזקות, נטו
59,661	79,704	70,859	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,941,570	5,204,545	6,106,931	
6,533,866	5,420,262	6,291,739	
התחייבויות שוטפות:			
461,501	153,295	266,524	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
125,663	73,771	75,946	זכאים ויתרות זכות
-	32,172	34,233	דיבידנד לשלם
587,164	259,238	376,703	
התחייבויות לא שוטפות:			
2,685,527	2,403,830	2,651,852	אגרות חוב, נטו
67,284	68,269	70,442	התחייבות בגין חכירה
16,788	4,415	21,218	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,769,599	2,476,514	2,743,512	
הון:			
3,177,103	2,684,510	3,171,524	הון המיוחס לחברה כחברה אם
3,177,103	2,684,510	3,171,524	
6,533,866	5,420,262	6,291,739	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

15 במאי 2022
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		
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
320,913	70,462	86,404	הכנסות מדמי שכירות, נטו
20,924	6,248	5,241	עלות אחזקה ותפעול מבנים
299,989	64,214	81,163	
249,771	(2,788)	(944)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
549,760	61,426	80,219	
41,530	10,267	10,214	הוצאות הנהלה וכלליות
508,230	51,159	70,005	
46,300	1,662	831	הכנסות מימון
(111,058)	(16,741)	(48,847)	הוצאות מימון
(64,758)	(15,079)	(48,016)	הוצאות מימון, נטו
64,233	4,569	5,631	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
507,705	40,649	27,620	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
507,705	40,649	27,620	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
507,705	40,649	27,620
רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם		
(303,425)	(17,151)	(9,443)
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):		
204,280	23,498	18,177
מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות		
(952)	(266)	(188)
203,328	23,232	17,989
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת		
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:		
(452,418)	(102,870)	(139,348)
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה		
(74,658)	(1,679)	(25,149)
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		
17,723	(30,809)	38,725
נכסים פיננסיים, נטו		
(5,804)	(22,337)	(13,773)
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		
(515,157)	(157,695)	(139,545)
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות		
12,139	549	870
(503,018)	(157,146)	(138,675)
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה		
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:		
214,000	-	(197,000)
(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו		
413,477	-	-
הנפקת אגרות חוב, נטו		
(85,578)	(23,303)	(52,936)
פדיון אגרות חוב		
(131,550)	-	-
דיבידנד ששולם		
120,475	-	-
הנפקת מניות, נטו		
530,824	(23,303)	(249,936)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון		
231,134	(157,217)	(370,622)
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים		
222,325	222,325	453,459
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה		
453,459	65,108	82,837
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
6,143	1,703	1,034
(64,233)	(4,569)	(5,631)
62,171	2,213	33,853
(26,433)	(1,009)	(124)
(249,771)	2,788	944
(44,063)	(10,299)	(12,569)
85,338	24,376	27,105
(230,848)	15,203	44,612
(23,845)	(16,807)	1,091
34,407	26,174	(8,487)
10,562	9,367	(7,396)
(87,324)	(41,833)	(48,172)
685	112	88
3,500	-	1,425
(83,139)	(41,721)	(46,659)
(303,425)	(17,151)	(9,443)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הצמדת אגרות חוב 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 מחברה מוחזקת

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
24,510	5,609	6,905
-	32,172	34,233
500	-	457

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם
דיבידנד מחברה מוחזקת 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 2022.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2022 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- 145 מיליון ש"ח.



לכבוד

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

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ריט 1 בע"מ מיום 21 בפברואר 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מיום 21 בפברואר 2020:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 במאי 2022 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 15 במאי 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 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

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 סיידי, 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 2021 (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 2021 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 סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2021) 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, 2022

שמואל סייד, 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 2022 (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, העוללים 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 2021) 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, 2022