



דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2023
(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-33 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023

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

42-47 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 31 במרץ 2023

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

55-57 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2022 ("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 2023 התאפיינה בעיקר בהמשך צעדי הריסון והצמצום המוניטרי של מרבית הבנקים המרכזיים בעולם, על רקע סביבת האינפלציה הגבוהה. הנתונים הכלכליים שהצטברו עד למועד פרסום דוח זה, מצביעים ברובם על האטת צמיחת הכלכלה העולמית בתחילת שנת 2023, אך במקביל על המשך שוק תעסוקה הדוק יחסית. עם זאת, התאוששות שרשראות הייצור והאספקה תומכת בהתמתנות האינפלציה של מוצרים מיובאים במדינות רבות, לרבות בישראל.

מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, העלה בנק ישראל את הריבית המוניטרית ב-1.25%, לרמה של 4.50%.

במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה בישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט ("הרפורמה המשפטית"). השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, ועל פי הערכות

מסוימות, שקיבלו ביטוי, בין היתר, בהתבטאויות פומביות של חברות דירוג האשראי ובתי השקעות, שינויים אלו עלולים להשפיע לרעה על איתנות המשק והכלכלה בישראל, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. מתחילת שנת 2023 נרשמה עלייה מסוימת במרווח התשואות של אג"ח דולרי של ממשלת ישראל ביחס לאג"ח של ארה"ב, לצד היחלשות השקל וביצועי חסר משמעותיים של שוק המניות המקומי ביחס לארה"ב ואירופה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

למרות השיפור המסוים בתחזיות הצמיחה בעולם, תחזית הצמיחה של ישראל לשנת 2023 עודכנה מעט כלפי מטה. על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אפריל 2023¹ ("התחזית"), המבוססת על התרחיש לפיו המחלוקת סביב הרפורמה המשפטית תיושב באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית מכאן ואילך, התוצר בישראל צפוי לצמוח בשנת 2023 בשיעור של 2.5%, ובשיעור של 3.5% בשנת 2024, נמוך ביחס לקצב הצמיחה הממוצע ששרר בשנים האחרונות (כ-4.0%). על פי התחזית, הסיבות העיקריות לעדכון מטה הינן: האטה צפויה בצמיחת הסחר העולמי (שמעיבה על היצוא הישראלי); רמת פעילות גבוהה בישראל בנקודת המוצא; המשך עדכוני הריבית מעלה לטובת הפחתת האינפלציה. כמו כן, קיימות אינדיקציות שזמינות ההון למגזר העסקי, ולענף ההיי טק בפרט, נמוכה ביחס לשנים קודמות. הדבר קיבל ביטוי, בין היתר, בירידה משמעותית בגיוסי ההון לענף ההיי טק בסוף שנת 2022 וישנן אינדיקציות ראשוניות לכך גם בתחילת שנת 2023. על פי התחזית, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על כ-3.9% בשנת 2023, ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על כ-2.3%. כמו כן, על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.75% בעוד שנה.

מתחילתה של שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, שעורי התפוסה בנכסים המניבים של החברה נותרו גבוהים ונרשמה יציבות בדמי השכירות הריאליים, וזאת בכלל תחומי הפעילות של החברה. עם זאת, לסביבה העסקית כפי שתוארה לעיל, השפעות גם על ענף הנדל"ן המניב בישראל בו פועלת החברה. **בתחום המשרדים**, המהווה כ-51% מתיק הנכסים המניבים של החברה, מורגשת בחודשים האחרונים התמתנות בביקושים ועלייה בהיצע של שטחים להשכרה למשרדים, וזאת בעיקר על רקע צמצום כח האדם וגלי הפיטורים בענף ההיי טק. במקביל, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים. בנכסים המניבים של החברה **בתחום המסחר**, המהווה כ-24% מתיק הנכסים המניבים **וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים**, רמת הפדיונות והפעילות העסקית במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 היתה גבוהה. עם זאת, לאחרונה פורסמו אינדיקטורים ראשוניים המצביעים על ירידה בצריכה הפרטית במשק. המשכונות של השחיקה בכח הקנייה של משקי הבית עלולה למתן את הביקוש לצריכה, ולהוביל לירידה ברמת הפדיונות במרכזים המסחריים. **בתחום התעשייה והלוגיסטיקה** נמשכים הביקושים הגבוהים לשטחים להשכרה, לצד יציבות בדמי השכירות.

בתחום החניונים נרשמה רמת פעילות גבוהה ועלייה בהכנסות מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה.

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

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

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2023, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/61249>

להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה.

בנוסף, להערכת החברה, המגוון הרחב של ענפי הפעילות של שוכריה בנכסיה השונים מצמצם את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות ההאטה בהיקף גיוסי ההון של חברות ההייטק וגלי הפיטורים בענף זה בחודשים האחרונים.

מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"), ובין היתר, החברה 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 חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה, וכי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

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

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 2023, נכסי החברה כוללים 56 נכסים מניבים בשטח של כ- 626 אלף מ"ר². שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.6%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 950 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

² שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 61 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק, רעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, רעננה ראו בסעיף 1.2 להלן.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (מאוחד מורחב,

במיליוני ש"ח):

שנת 2022	רבעון 1 2022	רבעון 1 2023	% שינוי 2022-2023	
418.7	95.5	108.2	13.3%	NOI
-	90.0	100.5	11.7%	(*) NOI Same Property
314.4	71.0	78.4	10.4%	FFO ריאלי (**)
1.67	0.38	0.40	5.3%	FFO ריאלי (** למניה (ש"ח)

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

מדד ביצוע - NOI

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

מודגש בזאת כי ה- NOI:

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

מדד ביצוע - FFO

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

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

לפרטים נוספים בדבר חישוב ה- FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

תיק הנכסים תיק הנכסים הסתכם לכ- 7.7 מיליארד ש"ח ליום 31 במרץ 2023, לעומת כ- 7.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. <u>עסקאות עיקריות בתקופה:</u> התקשרות למכירת נכס בלוד (מאי 2023). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.	
עלייה ב- NOI וב- NOI Same Property³ עלייה של כ- 13.3% ב- NOI וכ- 11.7%⁽³⁾ ב- NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם בכ- 108 מיליון ש"ח, לעומת כ- 96 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה מלאה של נכסים חדשים שנרכשו במהלך שנת 2022, ועל אף פינוי חלקי של שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.	
עלייה ב- FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה עלייה של כ- 10.4% ב- FFO הריאלי וכ- 5.3% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון הראשון של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם בכ- 78 מיליון ש"ח (כ- 0.40 ש"ח למניה), לעומת כ- 71 מיליון ש"ח (כ- 0.38 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ב- FFO הריאלי נובעת בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי עלייה בהוצאות המימון הריאליות. הצמיחה ב- FFO הריאלי למניה בתקופה הינה על אף גידול במספר המניות המשוקלל של החברה (כ- 5%) אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2022.	
שיעור תפוסה גבוה שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 97.6%⁴.	
מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח דיבידנד צפוי בגין שנת 2023 של כ- 159 מיליון ש"ח (82 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.9% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 במאי 2023). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים⁵	
דירוג אגרות החוב של החברה ilAA /Stable , על ידי S&P מעלות.	
עלות החוב המשוקללת - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.74% ליום 31 במרץ 2023 (לעומת כ- 1.67% ליום 31 בדצמבר 2022). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.6% (אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.9 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 במאי 2023).	
מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 4.5 שנים) ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות.	
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי הנפקת אג"ח (הרחבת סדרה ז') בחודש ינואר 2023 בהיקף כספי של כ- 330 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 2.27% צמודת מדד, במח"מ של כ- 7 שנים למועד ההנפקה.	
רמת נזילות גבוהה למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 280 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 575 מיליון ש"ח.	
הון עצמי (המיוחס לבעלים) כ- 3,769 מיליון ש"ח (כ- 19.46 ש"ח הון למניה) ליום 31 במרץ 2023, לעומת כ- 3,774 מיליון ש"ח (כ- 19.50 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2022, ירידה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז.	

³ בהשוואת נתוני ה- NOI Same Property נוטרלו כ- 5.3 מיליון ש"ח מה- NOI של הרבעון הראשון של שנת 2022 שנבע משטחי אינפיניטי קמפוס אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

⁴ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 61 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

⁵ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(י) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 13% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2023 הינו כ- 418-428 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2023 הינו כ- 290-300 מיליון ש"ח.

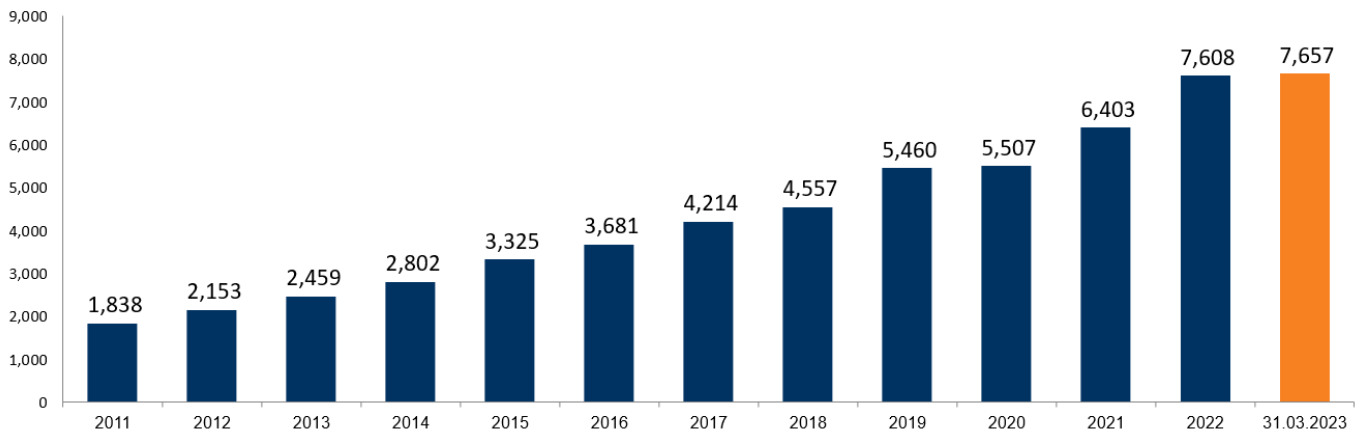
אומדן ה- FFO הריאלי למניה של החברה לשנת 2023 הינו כ- 1.50-1.55 ש"ח למניה.

אומדני החברה לשנת 2023 כוללים NOI בסך של כ- 12 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022 בפועל וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ והשבחת הנכס. להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 70-75 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI החזויה ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לאחר השלמת השיפוץ וההשבחה וביחס לתחזיות 2023 היא בסך של כ- 58-63 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO הריאלי נאמדת בסך של כ- 55-60 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

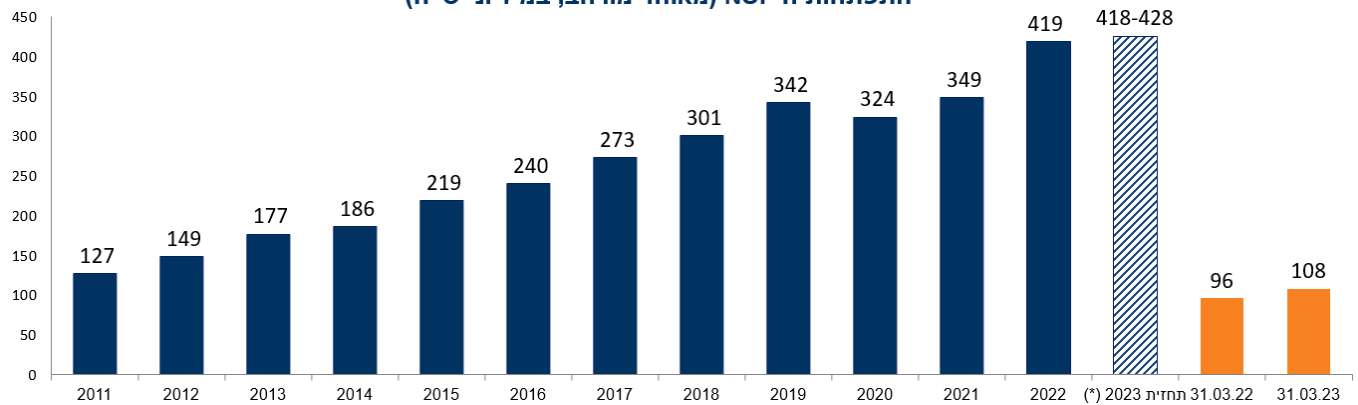
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות במתחם אינפיניטי פארק ברעננה הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

התחזיות והאומדנים לשנת 2023 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2023. האומדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האומדנים לשנת 2023, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החזויות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים.

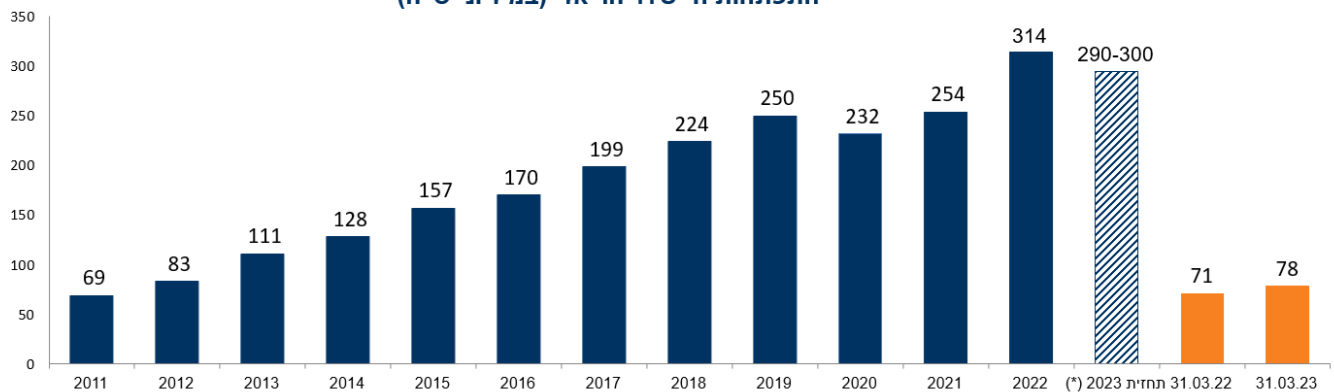
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



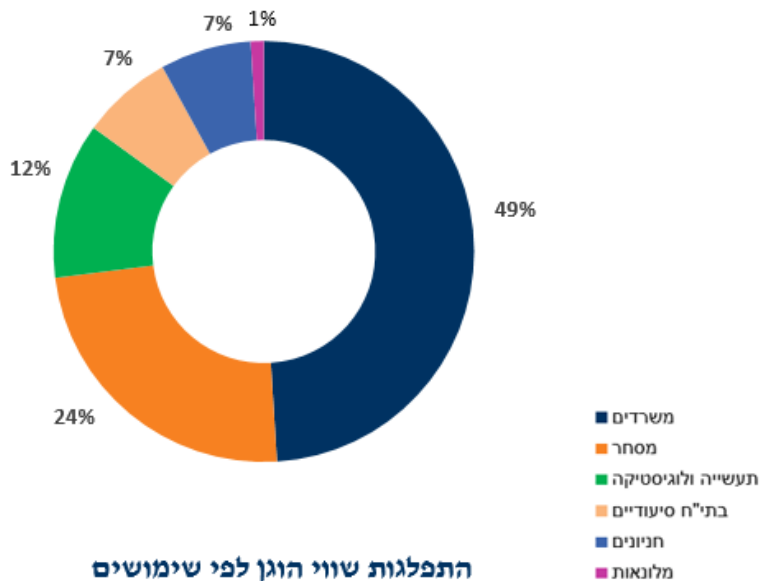
(*) לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2023, ראו בסעיף זה לעיל.

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ 2023 (מאוחד מורחב):

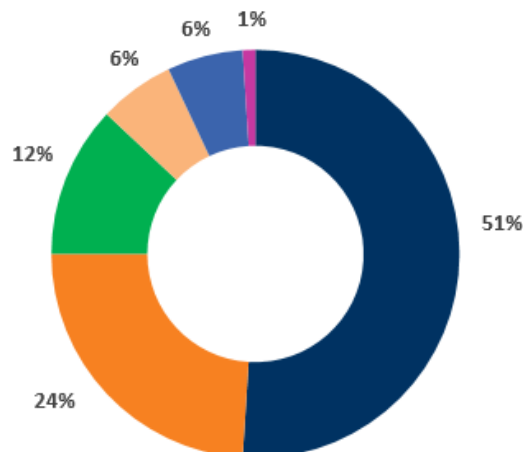
שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי הוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	214,653 (*)	53,301	49%	95.2% (*)	3,890,489	51%
מסחר	108,917	25,632	24%	97.5%	1,829,674	24%
תעשייה ולוגיסטיקה	167,585	13,498	12%	98.8%	967,901	12%
בתי חולים סיעודיים	37,058	7,602	7%	100%	441,638	6%
חניונים	93,523	7,029	7%	100%	439,647	6%
מלונאות	4,532	1,159	1%	100%	87,288	1%
סה"כ	626,268	108,221	100%	97.6%	7,656,637	100%

(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 61 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. שווים של שטחים אלו נכלל בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

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 2023 (אלפי ש"ח):

7,656,637	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ 2023
(84,620)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה (*)
(720,946)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות (**)
(139,973)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
6,711,098	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
108,221	NOI לרבעון הראשון של שנת 2023
2,351	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב (***)
442,288	NOI מתוקנן בקצב שנתי (****)
6.59%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

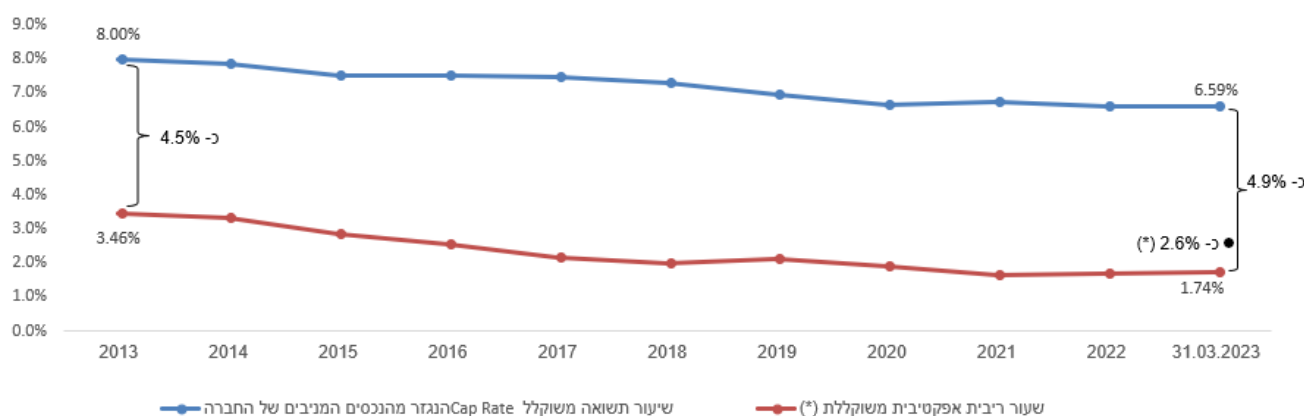
(*) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 6.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)3 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

(***) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים; (2) 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.

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



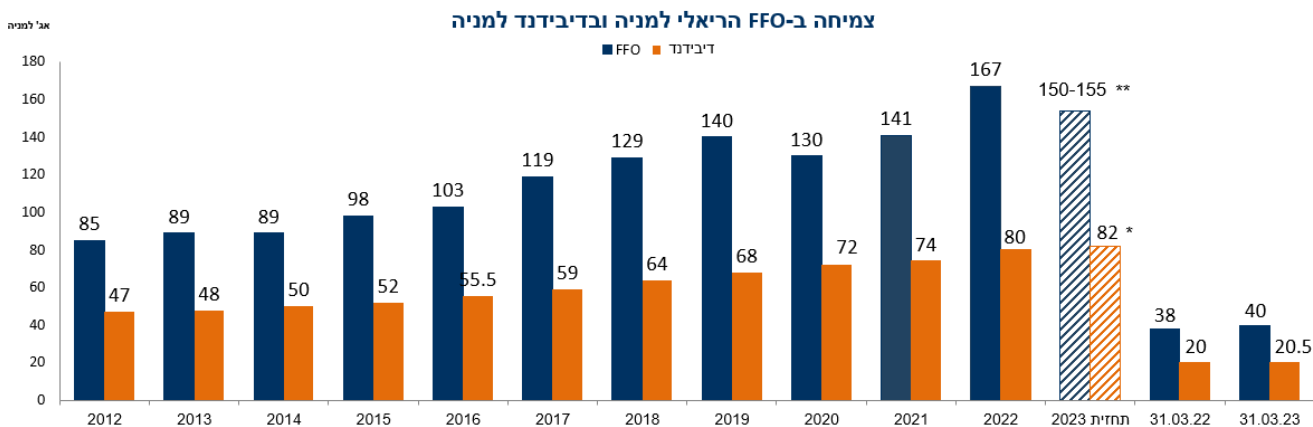
דיבידנדים בגין רווחי השנים 2020-2023

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2020-2023 :

2020	2021	2022	2023	
128	134	153	*159	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.72	0.74	0.80	0.82	דיבידנד למניה (ש"ח) (**)

(*) דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2023, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2023, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

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



* דיבידנד מינימאלי בסך של כ- 159 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2023 (82 אגורות למניה ביום קבלת ההחלטה), ע"פ החלטת

הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2023, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

** לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2023, ראו בסעיף זה לעיל.

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:

מכירת נכס בלוד

בחדש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בשני מבנים סמוכים הממוקמים באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד ("הנכס"), במצבם AS-IS, בתמורה לסכום של כ- 131.5 מיליון ש"ח ("התמורה"). סמוך למועד ההתקשרות שולם לחברה תשלום ראשון בסכום של 37.5 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. יתרת התמורה תשולם לחברה בתוך כ- 24 חודשים ממועד ההתקשרות, בתוספת הפרשי הצמדה למדד. החל ממועד ביצוע התשלום הראשון, זכאי הרוכש ל- NOI מהנכס והינו חב בחובות ובהתחייבויות בקשר עם הנכס, בהתאם ובכפוף למנגנונים שהוסכמו בין הצדדים. במסגרת ההתקשרות הוסדרו בין החברה לבין הרוכש מנגנונים להבטחת תשלום יתרת התמורה.

שיעור התפוסה בנכס לתאריך הדוח על המצב הכספי עמד על כ- 95%. ה-NOI השנתי מהנכס, כפי שנכלל בתחזיות החברה לשנת 2023, עמד על כ-9.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 124.5 מיליון ש"ח.

"מגדל היובל" בתל אביב

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם על ידה, במישרין ובעקיפין. יתרת המניות מוחזקות על ידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה"). מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב.

בחדש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותפה עם בנק מרכזי דיסקונט בע"מ ("הבנק") לרכישה משותפת (בחלקים שווים) של כל זכויותיו של הבנק ב- 3 קומות במגדל היובל, תמורת סך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח. השלמת העסקה צפויה בחדש אוגוסט 2023. עם השלמת העסקה, יחזיקו יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 16.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

בהתאם להסדר פשרה שהושג בהליך הגישור שהתקיים בחדש דצמבר 2022 בין החברה לבין בעלי השליטה בישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו"), השיבו בעלי השליטה בישפרו לחברה בחדש ינואר 2023 את הערבויות הבנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח אשר היא העמידה לטובתם, וכן שילמו לה סכום של 7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. על פי הסדר הפשרה, סכום נוסף בסך של 18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ צריך להיות משולם לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2023. במקביל, ממשיכה החברה לנהל את תביעתה נגד ישפרו לאכיפת מימוש האופציה שניתנה לחברה לרכישת 75% מחלקה של ישפרו ב"ישפרו סנטר" במודיעין, ובין הצדדים מתנהל הליך גישור בעניין תביעה זו.

לפרטים נוספים ראו ביאור 17(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022.

מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת המפגש של עורקי התנועה המרכזיים, התחבורה הציבורית, ובו פועלת תחנה של רכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

החברה, ביחד עם השותף במתחם, ממשיכים בהקמת **מגדל אינפיניטי** (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED). בנייתו החלה באמצע שנת 2019, וההשקעה הכוללת בהקמתו נאמדת בכ- 470 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 380 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). סיום הבנייה של המגדל צפוי במחצית השנייה של שנת 2023. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 66% משטחי המשרדים בו. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, צפויה השלמתו של **הפארק הירוק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל אשר יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה. עלות הקמתו נאמדת בכ- 35 מיליון ש"ח.

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה למועד פרסום דוח זה, כ- 66%). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים

את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות. עבודות השדרוג באינפנייטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפנייטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 230-250 מיליון ש"ח וסיומו צפוי במחצית השנייה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 27% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה מחלקה במתחם אינפנייטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 70-75 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2023, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר המתחם, ראו סעיף 16.1 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.

1.3. הון וחוב

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 4(ה) לדוח הכספי.

הון

לפרטים בדבר הון החברה, ראו ביאור 12 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022.

אגרות חוב

בחודש ינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 295 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 330 מיליון ש"ח. המחיר משקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.27%.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022.

ניירות ערך מסחריים

לפרטים בדבר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 8(ב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022.

מסגרות אשראי

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 955 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 380 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.

לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה, ראו ביאורים 8(א) ו-17(ז) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022.

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

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

הסעיף	31.12.22	31.03.23	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	7,712	7,674	
נכסים שוטפים	411	345	הקיטון נבע בעיקר מירידה, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ששימשו לפעילותה השוטפת של החברה, ומקיטון בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ביתרת החייבים והלקוחות.
נדל"ן להשקעה	6,582	6,617	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	663	676	הגידול נבע בעיקר מהשקעות ומהרווח השוטף בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.
הון חוזר	(625)	(417)	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- 345 מיליון ש"ח (כ- 411 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 762 מיליון ש"ח (כ- 1,036 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). הגידול, נטו, בהון החוזר נבע בעיקר מהנפקת אג"ח שתמורתה שימשה, בין היתר, לפירעון אשראי לזמן קצר. 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 בחן 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.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	890	619	הקיטון, נטו, נבע מהנפקת אג"ח שתמורתה שימשה, בין היתר, לפירעון אשראי לזמן קצר. היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 279 מיליון ש"ח (כ- 249 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 340 מיליון ש"ח (כ- 641 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,579	2,823	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהנפקה של אג"ח בתקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,774	3,769	הקיטון, נטו, נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 39 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	19.50	19.46	

1.5 FFO (Funds From Operations)

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2022	רבעון 1 2022	רבעון 1 2023	
564.7	27.6	27.7	רווח לתקופה (*)
(406.1)	0.9	3.1	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
14.3	3.2	(3.1)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
4.2	(0.1)	4.5	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(43.6)	(0.2)	1.8	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
133.5	31.4	34.0	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
			התאמות נוספות
8.7	1.0	5.6	תשלום מבוסס מניות
2.3	0.6	0.5	הוצאות מימון אחרות, נטו
144.5	33.0	40.1	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
0.77	0.18	0.21	FFO למניה (ש"ח)
314.4	71.0	78.4	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.67	0.38	0.40	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
188.2	185.0	193.6	מספר המניות המשוכלל

(*) מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

1.6 תוצאות הפעילות

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

שנת 2022	רבעון 1 2022	רבעון 1 2023	
47.9	11.0	7.4	אינפיניטי פארק, רעננה (**)
38.9	10.0	10.0	מגדל היובל, תל אביב
86.8	21.0	17.4	סה"כ נכסים עיקריים
331.9	74.5	90.8	נכסים אחרים
418.7	95.5	108.2	סה"כ NOI

(*) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

(**) כולל רכישת חלק נוסף בנכס בחודש אוגוסט 2022. הירידה בתקופה ביחס לאשתקד נובעת מפינוי חלקי של שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס ומצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל.

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

הסברים והערות	רבעון 1 2022	רבעון 1 2023	הסעיף
העליה נובעת בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה מלאה של נכסים חדשים שנרכשו במהלך שנת 2022, ועל אף פינוי חלקי של שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.	88.6	96.5	הכנסות מדמי שכירות
	5.5	4.9	עלות אחזקה ותפעול מבנים
	83.1	91.6	NOI
סעיף זה כולל שערך חיובי של החכירה ברעננה בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך חיובי של החכירה ברעננה בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתות עלויות רכישה בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח).	(0.9)	3.1	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיות בסך של כ- 8.1 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 7.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נובעת מהגידול בהיקף נכסי החברה ומעדכון דמי הניהול בהסכם הניהול החדש שנחתם בין החברה לחברת הניהול בחודש אוגוסט 2022, וחל מיום 27 בספטמבר 2022. בנוסף, ההוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח (כ- 1.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, ברבעון הראשון של שנת 2023 נרשמו הוצאות חשבונאיות בגין הענקת מניות חסומות בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח (לעומת כ- 0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הגידול החשבונאי הנובע מרכיב הוצאות אלו מסתכם לכ- 3.4 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), רואים ביום הראשון להסכם הניהול כאילו הוענקו כל המניות החסומות מראש, ויש לאמוד את השווי העתידי הכולל של ההענקות ולפרוס את ההוצאות בהתאם לתקופות ההבשלה התאורטיות ("הבשלה מדורגת"), ולא בצורה ליניארית. ככל ותגמול זה היה נפרס בצורה רבעונית לינארית (ולא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), ההוצאה ברבעון הראשון של 2023 היתה מסתכמת לכ- 1.5 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 0.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, הרבעון הראשון של שנת 2023 כולל הוצאה חשבונאית בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, לעומת כ- 0.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	10.2	15.6	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע מעלייה בהוצאות ריבית אשראי שקלי בריבית משתנה (כ- 6.4 מיליון ש"ח בתקופה ביחס לכ- 1.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) עקב גידול באשראי לזמן קצר בריבית משתנה ומעליית ריבית בנק ישראל. בנוסף, הושפעו הוצאות המימון משערך שלילי, נטו, של נכסים פיננסיים, בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. הוצאות המימון בתקופה כללו הוצאות מהפרשי הצמדה על אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 33.7 מיליון ש"ח, ביחס לסך של כ- 33.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 1.1% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 1.2% אשתקד.	49.1	57.4	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע מחלק החברה ברווח שוטף של החברות המוחזקות בתקופת הדוח.	5.3	6.3	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.	-	-	מיסים על ההכנסה
	27.6	27.7	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.149	0.143	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 2023 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 236 מיליון ש"ח (כ- 275 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 36 מיליון ש"ח (כ- 41 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 280 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 575 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השפעות הסביבה העסקית על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. **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.

הסעיף	רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	56	19	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 28 מיליון ש"ח (כ- 28 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (כ- 34 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (כ- 5 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריבית ששולמה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח (כ- 49 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 1 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 32 מיליון ש"ח (כ- 17 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 26 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 7 מיליון ש"ח אשתקד).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(44)	(140)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, ובניכוי תזרים חיובי שנבע מחייבים לזמן ארוך, נטו, בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (אשתקד, 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, בניכוי תזרים חיובי שנבע ממימוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 39 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון	(51)	(249)	תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, בסך של כ- 326 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת אג"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר, נטו, מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 301 מיליון ש"ח בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 70 מיליון ש"ח (אשתקד, 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).

1.8. מקורות המימון

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

להשלכות אפשריות של הסביבה העסקית על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.1 לעיל וסעיף 5 לפרק א' של הדוח התקופתי. בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ז) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו, ראו סעיף 1.3 לעיל.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום 31 במרץ 2023 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 2022 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת. מדיניות החלוקה כאמור כפופה לכל דין, ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות") ולדרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, ותבוצע באופן שישמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 14 במרץ 2023 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2023 לא יפחת מסך של כ- 159 מיליון ש"ח (82 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 14 במאי 2023 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2023 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2023 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 31 במרץ 2023, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי שכירות בפיזור נרחב; (ב) רוב נכסיה המניבים

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

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
14 במרץ 2023	כ- 39 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	אפריל 2023
14 במאי 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	יוני 2023

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 21 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2023, 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.

14 במאי 2023

שמואל סייד – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	
באלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
285,569	93,347	248,789	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	52,161	35,722	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
98,798	53,702	76,941	חייבים ולקוחות
425,101	199,210	361,452	
			נכסים לא שוטפים:
7,607,929	6,535,753	7,656,637	נדל"ן להשקעה
135,207	150,385	136,598	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
82,980	101,067	68,482	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,826,116	6,787,205	7,861,717	
8,251,217	6,986,415	8,223,169	
			התחייבויות שוטפות:
986,228	371,714	722,604	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
156,834	86,878	114,000	זכאים ויתרות זכות
-	34,233	38,739	דיבידנד לשלם
1,143,062	492,825	875,343	
			התחייבויות לא שוטפות:
574,264	515,343	571,409	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,651,852	2,823,260	אגרות חוב, נטו
81,522	70,442	84,620	התחייבות בגין חכירה
98,560	84,429	99,599	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,333,787	3,322,066	3,578,888	
			הון:
3,774,368	3,171,524	3,768,938	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,774,368	3,171,524	3,768,938	סה"כ הון
8,251,217	6,986,415	8,223,169	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	
	באלפי ש"ח		
444,200	102,060	114,193	הכנסות מדמי שכירות, נטו
25,477	6,521	5,972	עלות אחזקה ותפעול מבנים
418,723	95,539	108,221	
442,608	(1,169)	2,918	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
861,331	94,370	111,139	
46,268	10,215	15,590	הוצאות הנהלה וכלליות
815,063	84,155	95,549	
6,621	555	3,493	הכנסות מימון
(264,749)	(57,720)	(69,542)	הוצאות מימון
(258,128)	(57,165)	(66,049)	הוצאות מימון, נטו
11,483	417	(1,507)	חלק החברה (בהפסדי) רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
568,418	27,407	27,993	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(3,742)	213	(290)	מסים על הכנסה (*)
564,676	27,620	27,703	סך הכל רווח כולל לתקופה
			סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
564,676	27,620	27,703	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
564,676	27,620	27,703	

(*) 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 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	הלוואות מנותני אשראי אחרים	אגרות חוב	
667,481	146,601	293,000	-	227,880	שנה ראשונה
540,600	177,439	-	19,653	343,508	שנה שנייה
398,052	27,451	-	-	370,601	שנה שלישית
398,661	28,060	-	-	370,601	שנה רביעית
					שנה חמישית
1,850,772	302,037	-	-	1,548,735	ואילך
3,855,566	681,588	293,000	19,653	2,861,325	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

240,122	יתרת פרמיה
21,585	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
4,117,273	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2023 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>הפסד מהשינויים</u>				<u>רווח מהשינויים</u>			
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>המכשיר</u>
			<u>ליום (*)</u>				<u>הרגיש</u>
<u>ירידה של 2%</u>						<u>עליה של 2%</u>	
<u>בריבית (***)</u>	<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	<u>בריבית (***)</u>	
(277)	(36.0)	(17.9)	(2,929)	17.7	35.3	243	<u>אגרות חוב</u>
							<u>מונפקות **</u>

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

(**) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.75% (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 2023.

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

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

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 במרץ 2023, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אג"ח בסך כולל של כ- 942 מיליון ש"ח (כ- 228 מיליון ש"ח בשנה הראשונה, כ- 344 מיליון ש"ח בשנה השנייה וכ- 370 מיליון ש"ח בשנה השלישית). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אג"ח בשנים אלו באמצעות גיוס באג"ח הארוכה ביותר של החברה (סדרה ז') בריבית אפקטיבית של כ- 2.6%, שהינה הריבית האפקטיבית בה נסחרה אגרת החוב בסמוך למועד פרסום דוח זה, עולה כי תוספת הוצאות הריבית השנתית להוצאות המימון של החברה בדוחותיה הכספיים תעמוד על כ- 1.8 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה הראשונה, כ- 2.8 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השנייה, וכ- 3.3 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השלישית.

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בריבית בנק ישראל</u>		<u>יתרה ליום (*)</u>	<u>עלייה בריבית בנק ישראל</u>	
-2%	-1%	31.03.2023	+1%	+2%
9.8	4.9	(489)	(4.9)	(9.8)
הלוואות בריבית משתנה				

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

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 במרץ 2023, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 5 מיליון ש"ח לשנה.

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

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>	
-0.2%	-0.1%	31.03.2023	+0.1%	+0.2%
5.8	2.9	(2,929)	(2.9)	(5.8)
אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)				

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

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

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

מינויים וסיומי כהונה של דירקטורים

ביום 14 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה את מועמדותה של הגב' דגנית פלטי כדירקטורית חיצונית בחברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. לאחר הערכת השכלתה, ניסיונה, כישוריה וידיעותיה, קבע דירקטוריון החברה כי הוא רואה בה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. ביום 3 באוגוסט 2023 תסתיים כהונתה של הגב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה, וזאת בתום 9 שנות כהונה.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

דירקטורים בלתי תלויים

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

מבקר פנימי

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

פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה ושכרו

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

תוכנית אכיפה פנימית

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

קוד אתי

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

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

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

הסכם ניהול ומדיניות התגמול של החברה

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מריט 1 שרותי ניהול בע"מ ("הסכם הניהול"), ראו סעיף 24.1 בפרק א' של הדוח התקופתי וסעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

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

פטור ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

בחודש מרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 15 במרץ 2023 וסיומה ביום 14 במרץ 2024. לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, ראו גם סעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) וקותי גביש. ביום 11 במאי 2023 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 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.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 14 במאי 2023 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עידכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני. לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השנייה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים 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 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים של הנכסים העשויים להשפיע באופן מהותי על הערכות השווי שלהם, לרבות בשיעורי ההיוון ובדמי השכירות המייצגים ששימשו בהערכות השווי האחרונות שבוצעו לנכסי החברה.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

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

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

לפירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4 לדוח הכספי.

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

סדרה ז' (*)	סדרה ו'	סדרה ה'	סדרה ד'	הסעיף
28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 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 - 22.11.21 295,324 - 24.01.23	187,397 - 15.06.16 40,428 - 10-12/2017 61,772 - 01-03/2018 171,155 - 30.06.19 339,200 - 21.04.20 141,405 - 22.11.21	143,936 - 2.11.15 78,109 - 8.12.16 90,537 - 31.8.17 196,895 - 21.12.17 260,106 - 29.01.18 281,911 - 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
679,681	941,357	1,051,494	801,990	סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה
620,718	891,863	930,737	162,822	ערך נקוב ליום 31.03.23
676,420	987,574	1,020,261	177,070	שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.03.23
551	1,127	1,331	231	סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.23
660,134	1,021,986	1,065,508	180,911	שווי הוגן ליום 31.03.23
660,134	1,021,986	1,065,508	180,911	שווי בורסאי ליום 31.03.23
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 הפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת הפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת הפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת הפרסמה 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, לור חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לור 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 רורי"ח אורי לור	עו"ד רורי"ח אורי לור	רורי"ח גילה גיא	רורי"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	לא	כן	כן	כן

(*) בחודש ינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 295 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 330 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג AA/STABLE.

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 4 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-080769).

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 2023 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 31 במרץ 2023 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 3,769 מיליון ש"ח.

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

אינפיניטי פארק רעננה

שנת 2022	רבעון 1 שנת 2023	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 66%
670,750	680,265	שווי הנכס לסוף התקופה (*)
47,866	7,439	NOI בתקופה
8,161	3,110	רווחי שערך בתקופה (**)
92%	92%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (***)
7.7%	8.6%	שיעור תשואה (****)
88	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) (****)
85	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) (****)

מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 9 במרץ 2023, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, אשר פורסמו ביום 15 במרץ 2023 (אסמכתה מספר: 022600-01-2023) ("הערכת השווי"). מתאריך התוקף של הערכת השווי (קרי, 31 בדצמבר 2022), 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 התחייבויות בגין דמי חכירה בסך של כ- 84.6 מיליון ש"ח (כ- 81.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), ואינו כולל שווי זכויות נוספות ובנייה נוספת בסך של כ- 243 מיליון ש"ח (כ- 232 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). בהערכת השווי, הובא בחשבון סיום הסכם השכירות של אמדוקס. לפרטים נוספים ראו סעיף 16.1 לפרק א' בדוח התקופתי.

(**) רווחי השערך לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבויות בגין דמי חכירה (בשנת 2022, רווחי השערך אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבויות בגין דמי חכירה).

(***) בחישוב שיעור התפוסה הממוצע נטרלו כ- 30 אלף מ"ר פנויים אשר החל מחודש דצמבר 2022 מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

(****) ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה, משקף את ה-NOI בפועל, בקצב שנתי (מוכפל בארבע).

בחישוב שיעור התשואה נטרלו שווים של כ- 30 אלף מ"ר פנויים אשר החל מחודש דצמבר 2022 מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, ששכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 6.4 מיליון ש"ח (כ- 6.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ז)3 לדוחות הכספיים לשנת 2022. כיוון שדמי החכירה נטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

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

לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 16.1 לפרק א' של הדוח התקופתי.

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

שנת 2022	רבעון 1 שנת 2023	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%
609,500	609,500	שווי הנכס לסוף התקופה (*)
38,946	9,981	NOI בתקופה
26,407	-	רווחי שערוד בתקופה
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.4%	6.6%	שיעור תשואה
101	105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) (**)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) (**)

(*) למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. לאור זאת, בהערכת השווי חושב שווי השטחים המושכרים למדינה, בהתבסס על מימוש על-ידי המדינה - היוון זרם ההכנסות עד מימוש האופציה לרכישה בתאריך 1.1.2025, והוספת תמורת הממכר בערך נוכחי. בחודש נובמבר 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה בשלמותו.

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

לפרטים בדבר התקשרות לרכישת קומות נוספות במגדל היובל, ראו בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים נוספים בקשר למגדל היובל, ראו בסעיף 16.2 לפרק א' של הדוח התקופתי.

נספח ז' - מאזן בסיסי העמדה ליום 31 במרץ 2023 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
236,427	-	183	-	236,244	מזומנים ושווי מזומנים
35,722	-	765	-	34,957	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
72,392	6,661	-	10,545	55,186	חייבים ולקוחות
344,541	6,661	948	10,545	326,387	
נכסים לא שוטפים					
6,617,154	6,617,154	-	-	-	נדל"ן להשקעה
676,442	676,442	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
35,564	14,890	-	12,674	8,000	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,673,701	7,315,147	948	23,219	334,387	
התחייבויות שוטפות					
619,479	-	-	278,187	341,292	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
103,451	13,958	-	8,882	80,611	זכאים ויתרות זכות
38,739	-	-	-	38,739	דיבידנד לשלם
761,669	13,958	-	287,069	460,642	
התחייבויות לא שוטפות					
169,874	-	-	19,653	150,221	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,823,260	-	-	2,823,260	-	אגרות חוב, נטו
84,620	-	*84,620	-	-	התחייבות בגין חכירה
34,743	26,021	-	644	8,078	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,768,938	3,768,938	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,597	30,597	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,673,701	3,839,514	84,620	3,130,626	618,941	

(*) דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מב / א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 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- 3.11% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.43% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 במאי 2023

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

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

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

<u>31.12.2022</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2023</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים שוטפים:
274,925	83,817	236,427	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	52,161	35,722	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
95,130	50,919	72,392	חייבים ולקוחות
<u>410,789</u>	<u>186,897</u>	<u>344,541</u>	
			נכסים לא שוטפים:
6,581,601	5,751,314	6,617,154	נדל"ן להשקעה
662,740	516,435	676,442	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
56,378	70,859	35,564	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>7,300,719</u>	<u>6,338,608</u>	<u>7,329,160</u>	
<u>7,711,508</u>	<u>6,525,505</u>	<u>7,673,701</u>	
			התחייבויות שוטפות:
890,143	314,816	619,479	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
146,221	76,849	103,451	זכאים ויתרות זכות
-	34,233	38,739	דיבידנד לשלם
<u>1,036,364</u>	<u>425,898</u>	<u>761,669</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
169,183	147,504	169,874	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,651,852	2,823,260	אגרות חוב, נטו
81,522	70,442	84,620	התחייבות בגין חכירה
40,353	31,907	34,743	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,870,499</u>	<u>2,901,705</u>	<u>3,112,497</u>	
			הון:
3,774,368	3,171,524	3,768,938	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,277	26,378	30,597	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,804,645</u>	<u>3,197,902</u>	<u>3,799,535</u>	סה"כ הון
<u>7,711,508</u>	<u>6,525,505</u>	<u>7,673,701</u>	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

14 במאי 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
386,908	88,564	96,533
21,365	5,496	4,882
365,543	83,068	91,651
408,769	(944)	3,110
774,312	82,124	94,761
46,268	10,216	15,590
728,044	71,908	79,171
6,509	637	3,425
(228,828)	(49,776)	(60,838)
(222,319)	(49,139)	(57,413)
63,286	5,287	6,265
569,011	28,056	28,023
-	-	-
569,011	28,056	28,023
564,676	27,620	27,703
4,335	436	320
569,011	28,056	28,023
3.000	0.149	0.143
2.989	0.149	0.143
188,210	185,029	193,616
188,891	185,825	194,031

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 2023

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר							
3,203,045	25,942	3,177,103	1,675,439	7,248	1,309,447	184,969	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
28,056	436	27,620	27,620	-	-	-	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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
3,203,045	25,942	3,177,103	1,675,439	7,248	1,309,447	184,969
יתרה ליום 1 בינואר 2022						
569,011	4,335	564,676	564,676	-	-	-
172,544	-	172,544	-	-	164,263	8,281
8,709	-	8,709	-	2,029	6,353	327
(148,664)	-	(148,664)	(148,664)	-	-	-
<u>3,804,645</u>	<u>30,277</u>	<u>3,774,368</u>	<u>2,091,451</u>	<u>9,277</u>	<u>1,480,063</u>	<u>193,577</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022						

שינויים בתקופה:

רווח כולל לתקופה

הנפקת מניות

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז

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	
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
569,011	28,056	28,023
(364,550)	(8,877)	28,453
204,461	19,179	56,476
(532,385)	(139,395)	(55,342)
(83,405)	(25,149)	(8,528)
41,426	38,725	(185)
(11,426)	(13,773)	20,340
(585,790)	(139,592)	(43,715)
371,015	(197,000)	(301,015)
2,198	590	(6,967)
-	-	326,395
(194,415)	(52,936)	(69,672)
(148,664)	-	-
172,544	-	-
202,678	(249,346)	(51,259)
(178,651)	(369,759)	(38,498)
453,576	453,576	274,925
274,925	83,817	236,427

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

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

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

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

(קיטון) גידול 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 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	
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

8,709	1,034	5,606	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(63,286)	(5,287)	(6,265)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
150,357	33,853	33,737	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
8,602	(124)	5,197	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(408,769)	944	(3,110)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(52,368)	(12,569)	(13,295)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
114,208	28,045	31,579	הוצאות מימון אחרות, נטו
(242,547)	45,896	53,449	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(15,089)	880	25,042	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
(6,802)	(8,174)	2,064	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(21,891)	(7,294)	27,106	

מזומנים לפעילות שוטפת:

(106,347)	(48,992)	(56,940)	ריבית ששולמה
308	88	2,154	ריבית שנתקבלה
5,927	1,425	2,684	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(100,112)	(47,479)	(52,102)	
(364,550)	(8,877)	28,453	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
29,805	6,905	6,386
-	34,233	38,739
496	457	1,226
19,116	-	-

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם

דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל

רכישת חברה מוחזקת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

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

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

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 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 2022.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

<u>31.12.2022</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2023</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
108.0	104.1	109.3	לפי מדד בגין
107.7	103.5	108.9	לפי מדד ידוע
3.519	3.176	3.615	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
<u>31.12.2022</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2023</u>
%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

5.26	1.46	1.19	לפי מדד בגין
5.28	1.17	1.08	לפי מדד ידוע
13.15	2.12	2.73	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2020 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 (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 2022.

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:

31.03.2023		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,928,539	3,104,687	
31.03.2022		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
3,064,969	2,895,447	
31.12.2022		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		
2.733.130	2.853.622	

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 (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:

31.03.2023			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
32,105	-	765	31,340
3,617	-	-	3,617
7,522	7,522	-	-
10,625	10,625	-	-
<u>53,869</u>	<u>18,147</u>	<u>765</u>	<u>34,957</u>
4,433	4,433	-	-

נכסים פיננסיים:

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

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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	-	-
<u>60,754</u>	<u>8,593</u>	<u>500</u>	<u>51,661</u>

נכסים פיננסיים:

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

31.12.2022			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
39,146	-	765	38,381
1,588	-	-	1,588
6,784	6,784	-	-
10,625	10,625	-	-
<u>58,143</u>	<u>17,409</u>	<u>765</u>	<u>39,969</u>
4,433	4,433	-	-

נכסים פיננסיים:

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

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

א. מתחם אינפיניטי פארק רעננה

1. החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת המפגש של עורקי התנועה המרכזיים, התחבורה הציבורית, ובו פועלת תחנה של רכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.
2. החברה, ביחד עם השותף במתחם, ממשיכים בהקמת מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED). בנייתו החלה באמצע שנת 2019, וההשקעה הכוללת בהקמתו נאמדת בכ- 470 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 380 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). סיום הבנייה של המגדל צפוי במחצית השנייה של שנת 2023. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 66% משטחי המשרדים בו.
- במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 צפויה השלמתו של הפארק הירוק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל אשר יכול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה. עלות הקמתו נאמדת בכ- 35 מיליון ש"ח.
3. בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה למועד פרסום דוח זה, כ- 66%).
4. השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות.
5. עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של השדרוג לאינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 230-250 מיליון ש"ח וסיומו צפוי במחצית השנייה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 27% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

ב. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. ביום 9 בדצמבר 2022 התקיים הליך גישור בפני ד"ר עמוס גבריאל במהלכו של הליך הגישור הגיעה החברה להסדר פשרה ("הסדר הפשרה") על פיו ישיבו בעלי השליטה בישפרו ("הנתבעים") את הערבויות הבנקאיות אשר העמידה לטובתם, וזאת עד ליום 8 בינואר 2023. בנוסף, ע"פ הסכם הפשרה, ישלמו הנתבעים לחברה כספים להם היא זכאית על פי ההסכם, בסך של 25 מיליון ש"ח, וזאת במועדים שהוסכמו.
2. הסדר הפשרה אושר על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 11 בדצמבר 2022 אשר נתן לו תוקף של פסק דין.
3. ביום 8 בינואר 2023 השיבו בעלי השליטה בישפרו את הערבויות הבנקאיות אשר החברה העמידה לטובתם וכן שילמו לחברה סכום של 7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. סכום נוסף של 18 מיליון ש"ח צריך להשתלם לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2023.
4. במקביל, ממשיכה החברה לנהל את תביעתה נגד ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") לאכיפת מימוש האופציה שניתנה לחברה לרכישת 75% מחלקה של ישפרו ב"ישפרו סנטר" במודיעין, ובין הצדדים מתנהל הליך גישור בעניין תביעה זו.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח)

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

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

5. החברה כללה בדוחותיה הכספיים יתרות (נכסים והתחייבויות) בגין עלויות רכישת הנכס כמתואר לעיל, לרבות בגין הליכי הגישור, בהתאם להערכת ההנהלה.

ג. "מגדל היובל" בתל אביב

1. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם על ידה, במישרין ובעקיפין. יתרת המניות מוחזקות על ידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
2. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב.
3. בחודש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותפה עם בנק מרכזית דיסקונט בע"מ ("הבנק") לרכישה משותפת (בחלקים שווים) של כל זכויותיו של הבנק ב- 3 קומות במגדל היובל, תמורת סך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח. השלמת העסקה צפויה בחודש אוגוסט 2023.
4. עם השלמת העסקה, יחזיקו יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

ד. מכירת נכס בלוד

1. בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בשני מבנים סמוכים הממוקמים באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד ("הנכס"), במצבם AS-IS, בתמורה לסכום של כ- 131.5 מיליון ש"ח ("התמורה").
2. סמוך למועד ההתקשרות שולם לחברה תשלום ראשון בסכום של 37.5 מיליון ש"ח על חשבון התמורה.
3. יתרת התמורה תשולם לחברה בתוך כ- 24 חודשים ממועד ההתקשרות, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.
4. החל ממועד ביצוע התשלום הראשון, זכאי הרוכש ל- NOI מהנכס והינו חב בחובות והתחייבויות בקשר עם הנכס, בהתאם ובכפוף למנגנונים שהוסכמו בין הצדדים.
5. במסגרת ההתקשרות הוסדרו בין החברה לבין הרוכש מנגנונים להבטחת תשלום יתרת התמורה.
6. שיעור התפוסה בנכס לתאריך הדוח על המצב הכספי עמד על כ- 95%. ה- NOI השנתי מהנכס, כפי שנכלל בתחזיות החברה לשנת 2023, עמד על כ- 9.1 מיליון ש"ח.
7. שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 124.5 מיליון ש"ח.

ה. הנפקת ניירות ערך

1. בחודש ינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 295 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 330 מיליון ש"ח.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 184,564 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 52,224 מניות רגילות של החברה.
3. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 67,918 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח)

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

ו. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
14 במרץ 2023	כ- 39 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	אפריל 2023
14 במאי 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	יוני 2023

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 2023 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 במאי 2023

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

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

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

ריט 1 בע"מ

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

<u>31.12.2022</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2023</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים שוטפים:
273,784	82,837	235,391	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	52,161	35,722	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
93,287	49,810	70,539	חייבים ולקוחות
<u>407,805</u>	<u>184,808</u>	<u>341,652</u>	
			נכסים לא שוטפים:
6,397,262	5,575,337	6,432,565	נדל"ן להשקעה
612,493	460,735	632,758	חברות מוחזקות, נטו
56,378	70,859	35,564	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>7,066,133</u>	<u>6,106,931</u>	<u>7,100,887</u>	
<u>7,473,938</u>	<u>6,291,739</u>	<u>7,442,539</u>	
			התחייבויות שוטפות:
841,851	266,524	571,187	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
145,515	75,946	102,014	זכאים ויתרות זכות
-	34,233	38,739	דיבידנד לשלם
<u>987,366</u>	<u>376,703</u>	<u>711,940</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
19,441	-	19,653	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,651,852	2,823,260	אגרות חוב, נטו
81,522	70,442	84,620	התחייבות בגין חכירה
31,800	21,218	34,128	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,712,204</u>	<u>2,743,512</u>	<u>2,961,661</u>	
			הון:
3,774,368	3,171,524	3,768,938	הון המיוחס לחברה כחברה אם
<u>3,774,368</u>	<u>3,171,524</u>	<u>3,768,938</u>	
<u>7,473,938</u>	<u>6,291,739</u>	<u>7,442,539</u>	
			14 במאי 2023
אבירם בנאסולי	שמואל סייד	דרור גד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	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		
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
378,030	86,404	94,297	הכנסות מדמי שכירות, נטו
20,496	5,241	4,706	עלות אחזקה ותפעול מבנים
357,534	81,163	89,591	
400,809	(944)	3,110	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
758,343	80,219	92,701	
46,242	10,214	15,585	הוצאות הנהלה וכלליות
712,101	70,005	77,116	
7,287	831	3,668	הכנסות מימון
(222,658)	(48,847)	(57,995)	הוצאות מימון
(215,371)	(48,016)	(54,327)	הוצאות מימון, נטו
67,946	5,631	4,914	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
564,676	27,620	27,703	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
564,676	27,620	27,703	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	
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
564,676	27,620	27,703
(360,827)	(9,443)	28,583
203,849	18,177	56,286
(816)	(188)	(259)
203,033	17,989	56,027
(531,862)	(139,348)	(55,092)
(83,396)	(25,149)	(8,891)
41,426	38,725	(185)
(11,426)	(13,773)	20,340
(585,258)	(139,545)	(43,828)
2,070	870	(6,300)
(583,188)	(138,675)	(50,128)
371,015	(197,000)	(301,015)
-	-	326,395
(194,415)	(52,936)	(69,672)
(148,664)	-	-
172,544	-	-
200,480	(249,936)	(44,292)
(179,675)	(370,622)	(38,393)
453,459	453,459	273,784
273,784	82,837	235,391

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):**מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות****מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת****תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:**

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

השקעה בחברות מוחזקות, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות**מזומנים, נטו, לפעילות השקעה****תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:**

(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני

אשראי אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון**ירידה במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה****המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.**

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

8,709	1,034	5,606	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(67,946)	(5,631)	(4,914)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
150,357	33,853	33,737	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
8,602	(124)	5,197	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(400,809)	944	(3,110)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(52,368)	(12,569)	(13,295)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
108,051	27,105	30,495	הוצאות מימון אחרות, נטו
(245,404)	44,612	53,716	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(14,141)	1,091	25,052	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
(6,907)	(8,487)	1,577	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(21,048)	(7,396)	26,629	

מזומנים לפעילות שוטפת:

(100,610)	(48,172)	(54,754)	ריבית ששולמה
308	88	308	ריבית שנתקבלה
5,927	1,425	2,684	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(94,375)	(46,659)	(51,762)	
(360,827)	(9,443)	28,583	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
29,805	6,905	6,386
-	34,233	38,739
496	457	1,226
19,116	-	-

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם
דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל
רכישת חברה מוחזקת

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 2023. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2023 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- 149 מיליון ש"ח.



לכבוד

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

ג.א.נ.,

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

תאריך 27 בפברואר 2023

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 14 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 14 במאי 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 במאי 2023

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

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 2022 (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 2022 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 2023 (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 2022) 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.

14 במאי, 2023

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 2023 (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 2022) 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.

14 במאי, 2023

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים