



דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-40 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

41 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

42 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

43 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

44-48 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

49-50 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

51-58 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 בספטמבר 2023

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

66-68 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

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

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של חמאס על מדינת ישראל ובמקביל החלה לגבור המתיחות בגבול הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת לחזרתם של החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, למלחמה השפעות עסקיות כלל משקיות משמעותיות, עם השלכות הולכות וגדלות. המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים, הפסקת לימודים במערכות החינוך ובמוסדות להשכלה גבוהה, ביטולי טיסות רבות ושיתוק התיירות. בנוסף, אזרחים רבים גויסו למילואים. צעדים אלו, גרמו, בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החלה המלחמה, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות.

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 התאפיינו 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, על התמתנות באינפלציה במדינות רבות, אך במקביל על המשך שוק תעסוקה הדוק יחסית.

מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, העלה בנק ישראל את הריבית המוניטרית ב-1.50%, לרמה של 4.75%, המשקפת עלייה מצטברת של 4.65% מאז החל בהעלאות הריבית בשנת 2022.

החל מחודש ינואר 2023 ממשלת ישראל החלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט ("הרפורמה המשפטית"). השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, והובילו למחאה ציבורית רחבה. על פי הערכות מסוימות, שקיבלו ביטוי, בין היתר, בהתבטאויות פומביות של חברות דירוג האשראי ובתי השקעות, שינויים אלו עלולים להשפיע לרעה על איתנות ויציבות המשק והכלכלה בישראל, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד.

בחודש אפריל 2023 חברת הדירוג הבינלאומית מודי'ס הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מחיובית ליציבה ובחודש יולי 2023 אף פרסמה דוח חריג על ישראל, במסגרתו ציינה כי לרפורמה המשפטית והחקיקה שמובילה ממשלת ישראל עלולות להיות השלכות שליליות על כלכלת ישראל. ביום 24 באוקטובר 2023 חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P Global Ratings הודיעה על אשרור דירוג האשראי של מדינת ישראל, ברמת של AA-, וזאת לצד שינוי תחזית הדירוג מ-"יציבה" ל-"שלילית" וזאת לאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת מדינת ישראל.

מתחילת שנת 2023 נרשמה עלייה 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. בנוסף, מתחילתה של שנת 2023, שוק ההון בישראל מתאפיין בתנודתיות גבוהה.

בתחזית המקרו כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אוקטובר 2023¹ ("התחזית המעודכנת") שגובשה בעיצומה של המלחמה, צוין כי ערב פרוץ המלחמה, רמת הפעילות הייתה גבוהה מהערכתה בתחזית הקודמת ביולי 2023. בהתאם לתחזית המעודכנת, שהביאה בחשבון את השפעותיה החזיות של המלחמה, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2023 בשיעור של 2.3% ובכ-2.8% בשנת 2024 (בהשוואה לצמיחה של 3% בכל אחת מהשנים בתחזית הקודמת מיולי 2023). על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על כ-3.5% בשנת 2023, ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על כ-2.5%. על פי התחזית, הריבית המוניטרית בישראל צפויה לעמוד על 4%-4.25% בעוד שנה. כמו כן, מציינים בתחזית כי היא מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה, ובבסיסה של התחזית הערכה לגבי העלויות הכלכליות של המלחמה על בסיס הנתונים הקיימים עד עתה, וזאת בהנחה שחלקה הארי של הלחימה יתרכז בחזית הדרומית.

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/71392>

מתחילתה של שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, שעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נותרו גבוהים ונרשמה יציבות בדמי השכירות הריאליים, וזאת בכלל תחומי הפעילות של החברה. עם זאת, לסביבה העסקית כפי שתוארה לעיל, השפעות על ענף הנדל"ן המניב בישראל בו פועלת החברה.

בתחום המשרדים, המהווה כ- 50% מתיק הנכסים המניבים של החברה, מורגשת מתחילת שנת 2023 התמתנות בביקושים ועלייה בהיצע של שטחי השכרה למשרדים, וזאת בעיקר על רקע צמצום כח האדם וגלי הפיטורים בענף ההיי טק. התמתנות הביקושים והתארכות המו"מ להתקשרות בהסכמים חדשים הועצמו בעקבות המלחמה. במקביל, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים.

בנכסיה המניבים של החברה **בתחום המסחר**, המהווה כ- 23% מתיק הנכסים המניבים וכולל בעיקר מרכזי **קניית פתוחים**, רמת הפדיונות והפעילות העסקית במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 היתה גבוהה. עם זאת, פורסמו אינדיקטורים המצביעים על ירידה בצריכה הפרטית במשק וזאת אף לפני תחילתה של המלחמה. מתחילתה של המלחמה ניכרת ירידה בפדיונות בעסקיהם של השוכרים במרבית המרכזים המסחריים.

גם ביתר תחומי הפעילות של החברה נרשמה יציבות בשעורי התפוסה ובדמי השכירות מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה.

השפעת המלחמה על פעילותה של החברה

כאמור, למועד פרסום דוח זה, ניכרת השפעה ישירה על פעילותם העסקית של חלק מהשוכרים של החברה, בעיקר מתחום המסחר בדרום הארץ, ועל אף התאוששות מסוימת שנרשמה בשבועות האחרונים, רמת הפעילות הכלכלית עדיין נמוכה מזו של לפני המלחמה. החברה העניקה הקלות תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות), בעיקר לשוכריה מתחום המסחר. הקלות תזרימיות נקודתיות ניתנו גם לשוכרים בתחומי הפעילות הנוספים של החברה, וזאת רק לאחר שהחברה ביצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה. להערכת החברה למועד פרסום דוח זה, לא צפויה פגיעה משמעותית להכנסותיה כתוצאה מהקלות תזרימיות אלו. כמו כן, להערכת החברה, כלל השפעות המלחמה על פעילותה מסתכמות בסכומים שאינם מהותיים ביחס להכנסותיה מכלל תחומי פעילותה בשנת 2023.

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

לפרטים בדבר עדכון תחזיות החברה לשנת 2023 בעקבות המלחמה, ראו בסעיף זה להלן.

התמשכות אפשרית של המלחמה עלולה להוביל למיתון כלכלי ולקשיים כלכליים של שוכרים, להעמיק את השחיקה בכח הקנייה של משקי הבית ולמתן את הצריכה הפרטית, להוביל לירידה ברמת הפדיונות במרכזים המסחריים, ולפגיעה בעסקי שוכריה.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

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 השפעות אלו.

מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"), ובין היתר, החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד התחייבויותיה הפיננסיות צמודות המדד. כמו כן, להערכת

החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה, וכי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

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

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה לשנת 2023, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה. הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית, לרבות של המלחמה, על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הימשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.

דוחות מאוחדים מורחבים

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

פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2023, נכסי החברה כוללים 57 נכסים מניבים בשטח של כ- 655 אלף מ"ר². שיעור התפוסה² בנכסי החברה הינו כ- 95.7% (כ- 97.5% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של 2023).

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 940 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

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

² שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק, רעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, רעננה ראו בסעיף 1.2 להלן.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
(מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח):

2022	רבעון 3 2022	רבעון 3 2023	% שינוי 2022-2023	1-9/2022	1-9/2023	% שינוי 2022-2023	
418.7	110.6	107.2	(3.1%)	308.2	320.8	4.1%	NOI
-	96.9	100.5	3.7%	267.7	287.8	7.5%	NOI Same Property (*)
314.4	83.9	74.5	(11.2%)	232.8	226.9	(2.5%)	FFO ריאלי (**)
1.67	0.44	0.39	(11.4%)	1.24	1.17	(5.6%)	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 וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, ראו סעיף 1.5 להלן.

העלייה ב- NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינה למרות ירידה של כ- 24 מיליון ש"ח שנבעה מפינוי שטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. כמו כן, הירידה ב- NOI ברבעון השלישי של 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת גם היא בעיקר מפינוי שטחים אלו (כ- 11 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד).

העלייה בסך ה- NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים בתקופת הדוח ומהנבה של נכסים חדשים שנרכשו, וזאת על אף השפעתם של פינוי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה ברעננה ושל מכירת נכס בלוד.

העלייה ב- NOI Same Property (נכסים זהים) ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, ומשיפור בתוצאות החניונים.

הירידה ב- FFO הריאלי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבעה מהשפעת פינוי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה ברעננה על ה- NOI כמפורט לעיל, ועלייה בהוצאות המימון.

הירידה ב- FFO הריאלי למניה נובעת מהירידה ב- FFO הריאלי ומגידול במספר המניות המשוקלל של החברה (כ- 5%) אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2022.

מדד ביצוע - NOI

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

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

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

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

תיק הנכסים תיק הנכסים הסתכם לכ- 8.1 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023, לעומת כ- 7.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. <u>עסקאות עיקריות בתקופה:</u> - השלמת הקמתם של מגדל אינפנייטי במתחם אינפנייטי פארק ברעננה ושל נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה הר-טוב (אוגוסט 2023). - רכישת נכס לוגיסטיקה ואחסנה במועצה אזורית גדרות (אוגוסט 2023). - מכירת נכס בלוד (מאי 2023). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן. שערוכי נדל"ן להשקעה חיוביים, נטו, בסך של כ- 251 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, שנבעו בעיקר מהערכות שווי אשר בוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים לשני נכסים של החברה שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 (מגדל אינפנייטי ברעננה ומבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה הר טוב). לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.	
עדכון טווח תחזיות החברה לשנת 2023 בעקבות המלחמה אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2023 הינו כ- 420-428 מיליון ש"ח, לעומת כ- 425-430 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2023. אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2023 הינו כ- 291-298 מיליון ש"ח (כ- 1.50-1.54 ש"ח למניה), לעומת כ- 298-302 מיליון ש"ח (כ- 1.54-1.56 ש"ח למניה) באומדן מחודש אוגוסט 2023.	
NOI NOI Same Property³ עלייה של כ- 4.1% ב- NOI ושל כ- 7.5% ב- NOI מנכסים זהים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכם בכ- 321 מיליון ש"ח, לעומת כ- 308 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ- 3.1% ב- NOI ועלייה של כ- 3.7% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון השלישי של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם בכ- 107 מיליון ש"ח, לעומת כ- 111 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו, בניכוי השפעתם של מכירת נכס בלוד בחודש מאי 2023 ופינוי שטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה.	
FFO ריאלי FFO ריאלי למניה ירידה של כ- 2.5% ב- FFO הריאלי ושל כ- 5.6% ב- FFO הריאלי למניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכם בכ- 227 מיליון ש"ח (כ- 1.17 ש"ח למניה), לעומת כ- 233 מיליון ש"ח (כ- 1.24 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ- 11.2% ב- FFO הריאלי ושל כ- 11.4% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון השלישי של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם בכ- 75 מיליון ש"ח (כ- 0.39 ש"ח למניה), לעומת כ- 84 מיליון ש"ח (כ- 0.44 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ב- FFO הריאלי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבעה מהשפעת פינוי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה ברעננה על ה- NOI כמפורט לעיל, ועלייה בהוצאות המימון. הירידה ב- FFO הריאלי למניה נובעת מהירידה ב- FFO הריאלי ומגידול במספר המניות המשוכלל של החברה (כ- 5%) אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2022.	

³ בהשוואת נתוני ה- NOI Same Property נוטרלו כ- 5.5 מיליון ש"ח מה- NOI של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 וכ- 30.1 מיליון ש"ח מהתקופה המקבילה אשתקד (מתוכם, כ- 10.7 מיליון ש"ח מה- NOI של הרבעון השלישי של שנת 2022) שנבע משטחי אינפנייטי קמפוס ופלאזה אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה.

שיעור תפוסה גבוה שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 95.7%⁴ (כ- 97.5% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של 2023).	
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- 5.5% (על פי מחיר הסגירה ליום 13 בנובמבר 2023). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים⁵	
דירוג אגרות החוב של החברה דירוג תעודות ההתחייבות לזמן ארוך של החברה ilAA ודירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה + ilA-1, על ידי S&P מעלות, אשרור דירוג מחודש יולי 2023. עדכון תחזית דירוג המנפיק מיציבה לשלילית (ilAA\Negative). אשרור דירוג ilAA להנפקת אגרות החוב שביצעה החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ז') בחודש אוקטובר 2023. לפרטים ראו בסעיף 1.3 להלן ובנספח ה' לדוח זה.	
עלות החוב המשוקללת - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.73% ליום 30 בספטמבר 2023 (כ- 1.67% ליום 31 בדצמבר 2022). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.6% (אגרות חוב (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.7 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 13 בנובמבר 2023).	
מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 4.3 שנים)	
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי - הנפקת אגרות חוב (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. - הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ז') בחודש אוקטובר 2023 בהיקף כספי של כ- 158 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 3.77% צמודת מדד, במח"מ של כ- 6.7 שנים למועד ההנפקה. - הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ה') בחודש אוקטובר 2023 בהיקף כספי של כ- 130 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 3.35% צמודת מדד, במח"מ של כ- 2.9 שנים למועד ההנפקה.	
רמת נזילות גבוהה למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 555 מיליון ש"ח.	
הון עצמי (המיוחס לבעלים) כ- 4,002 מיליון ש"ח (כ- 20.60 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 2023, לעומת כ- 3,774 מיליון ש"ח (כ- 19.50 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2022, עליה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז.	

⁴ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 51 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).

עדכון טווח תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2023 בעקבות מלחמת "חרבות ברזל":

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2023 הינו כ- 420-428 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת כ- 425-430 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2023 (אומדן מקורי של כ- 418-428 מיליון ש"ח).

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2023 הינו כ- 291-298 מיליון ש"ח, לעומת כ- 298-302 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2023 (אומדן מקורי של כ- 290-300 מיליון ש"ח).

אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2023 הינו כ- 1.50-1.54 ש"ח למניה, לעומת כ- 1.54-1.56 ש"ח למניה באומדן מחודש אוגוסט 2023 (אומדן מקורי של כ- 1.50-1.55 ש"ח למניה).

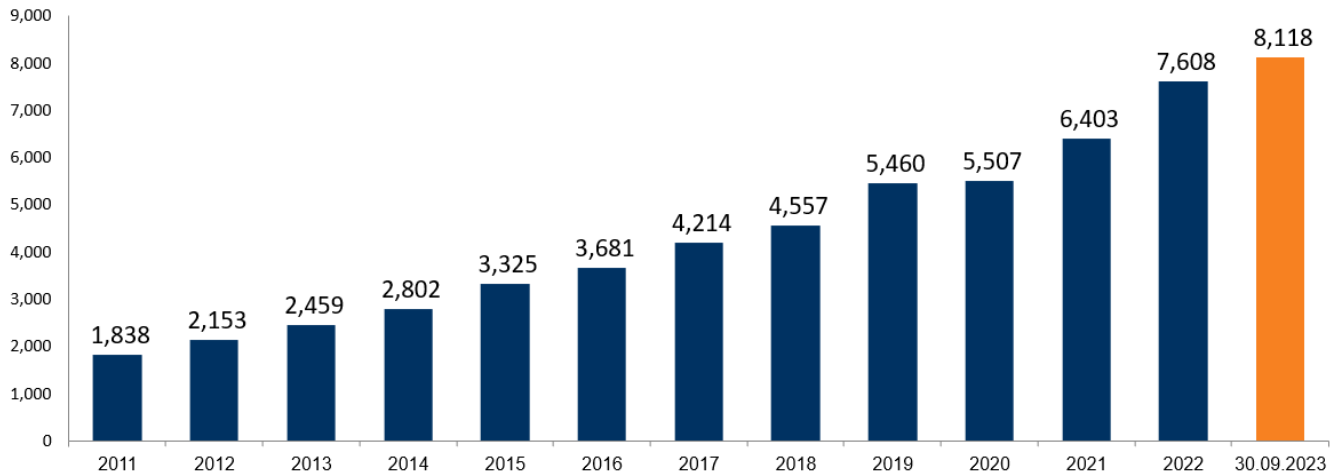
עדכון התחזית הנוכחי ביחס לתחזית המעודכנת שפורסמה בחודש אוגוסט 2023, נובע מהשפעתה החזיה של המלחמה שפרצה בישראל בחודש אוקטובר 2023, על תוצאות החברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.1 לעיל. הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה המעודכנות לשנת 2023, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

אומדני החברה לשנת 2023 כוללים NOI בסך של כ- 15 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 והשבחה, 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- 55-60 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO הריאלי נאמדת בסך של כ- 52-57 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

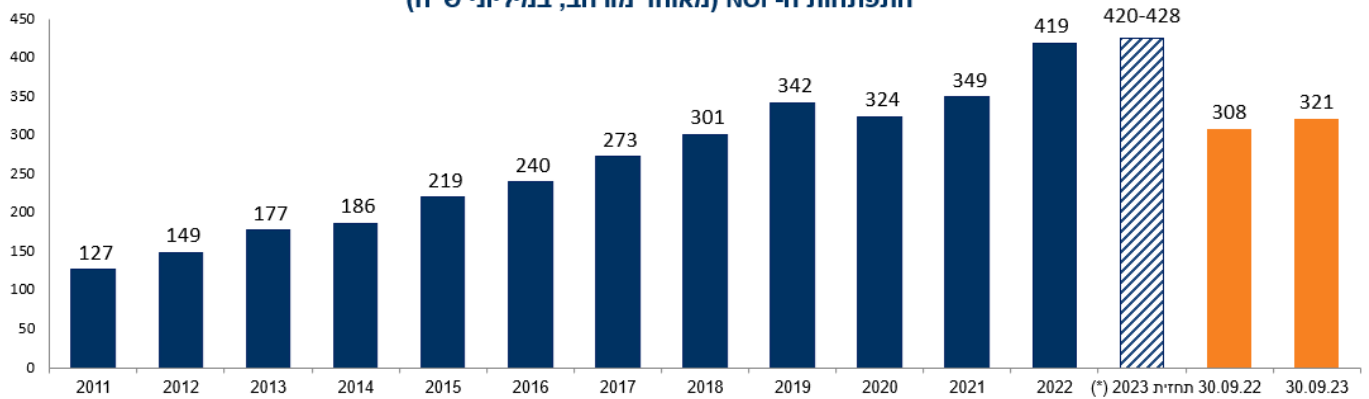
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות במתחם אינפיניטי פארק ברעננה הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

התחזיות והאמדנים לשנת 2023 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2023. האמדנים 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 האמדנים 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 החוזיות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים.

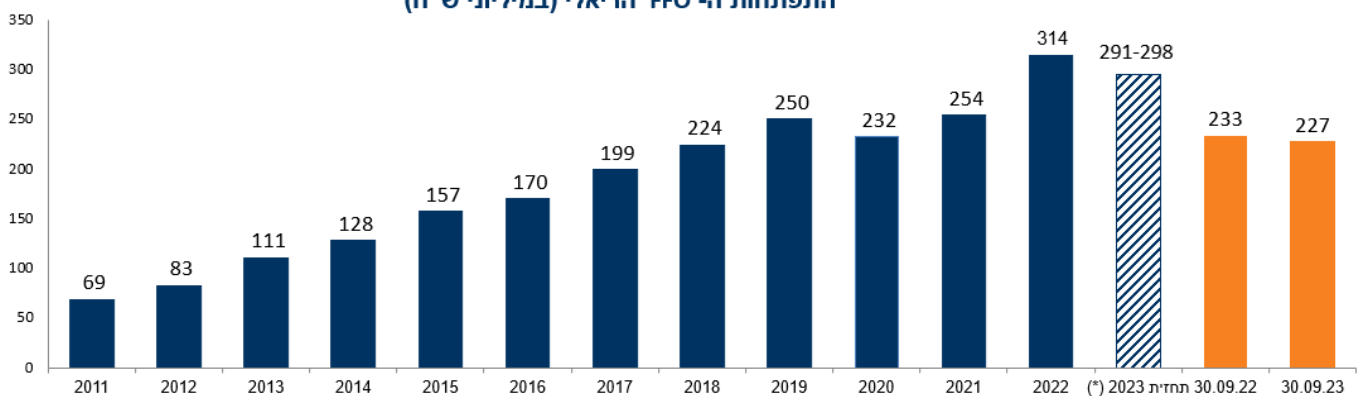
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



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

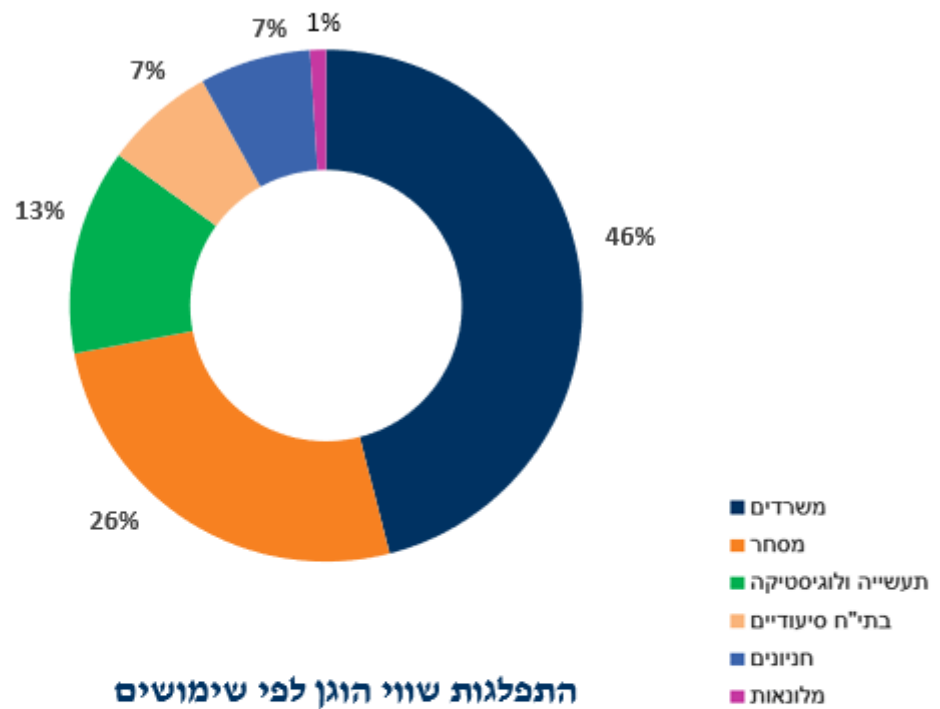
התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2023 (מאוחד מורחב):

שימושים	שטח (*)	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה (*)	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	207,818	147,106	46%	91.2%	4,039,646	50%
מסחר	109,774	82,610	26%	96.5%	1,866,363	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	201,834	41,542	13%	96.9%	1,255,551	16%
בתי חולים סיעודיים	37,058	23,151	7%	100%	428,818	5%
חניונים	93,523	22,977	7%	100%	440,267	5%
מלונאות	4,532	3,378	1%	100%	87,288	1%
סה"כ	654,539	320,764	100%	95.7%	8,117,933	100%

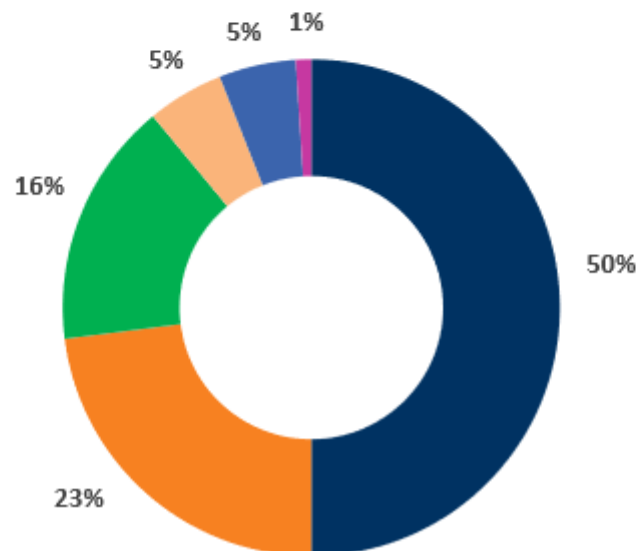
(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. שווים של שטחים אלו נכלל בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתם של מגדל אינפיניטי במתחם אינפיניטי פארק ברעננה ושל נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה הר-טוב. שיעורי שיווק השטחים להשכרה במגדל אינפיניטי ברעננה ובנכס בהר-טוב הינם כ- 67% וכ- 82%, בהתאמה. בנטרול נכסים אלו שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, שיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2023 בנכסי החברה הינו כ- 97.5% (כ- 95.4% בתחום המשרדים וכ- 98.3% בתחום התעשייה והלוגיסטיקה).

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח):

8,117,933	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2023
(91,339)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה (*)
(707,195)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות (**)
(311,962)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
7,007,437	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
107,166	NOI לרבעון השלישי של שנת 2023
9,046	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב (***)
464,848	NOI מתוקנן בקצב שנתי (****)
6.63%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

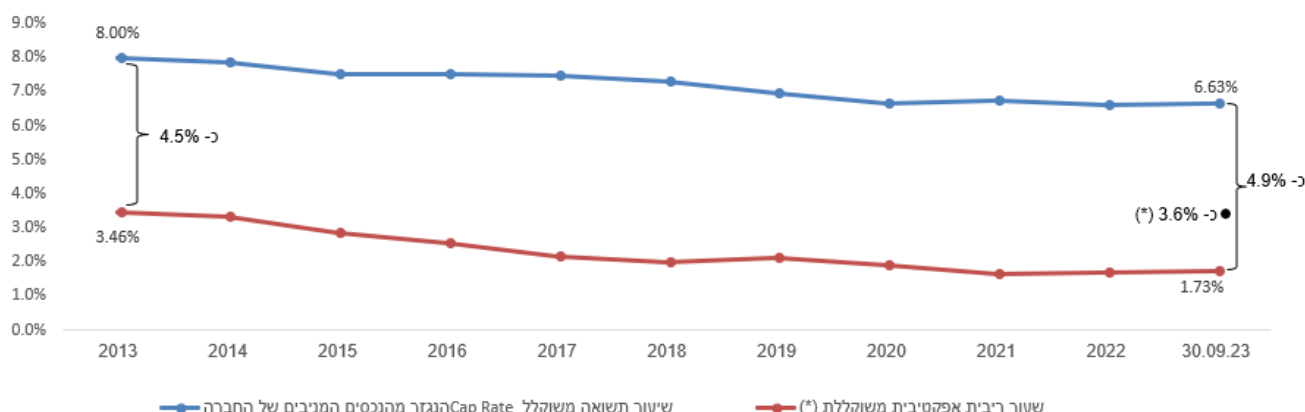
(*) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 6.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)3 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה 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 NOI בגין נכס שנרכש במהלך התקופה; (2) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (3) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים; (4) הפחתת דמי החכירה ברעננה.

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

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



(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.6% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.7 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 13 בנובמבר 2023).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2020-2023

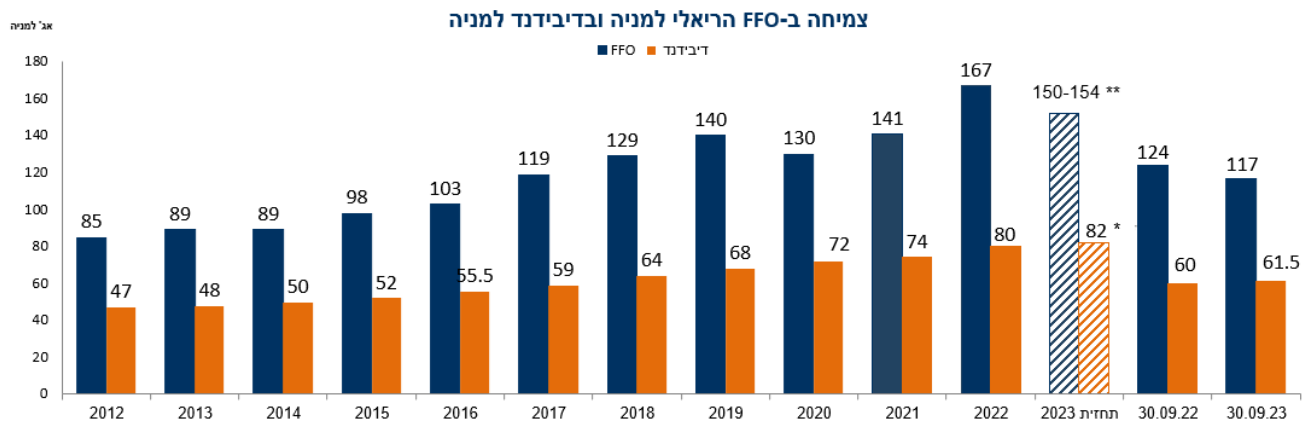
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2020-2023 :

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.

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



* 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.

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

מכירת נכס בלוד

בחודש מאי 2023 מכרה החברה לצד ג' שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), את 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"). תשלום ראשון בסכום של 37.5 מיליון ש"ח שולם לחברה בחודש מאי 2023, 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 עמד על כ- 95% למועד המכירה. ה- NOI השנתי מהנכס, כפי שנכלל בתחזית המקורית של החברה לשנת 2023, עמד על כ- 9.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 עמד על כ- 124.5 מיליון ש"ח.

רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, גדרות

בחודש אוגוסט 2023 רכשה החברה מצד ג' שאינו קשור לחברה ("המוכר") את מלוא (100%) זכויות המוכר במקרקעין, בשטח כולל של כ- 39 דונם, ובמבנים הבנויים בהם, המשמשים לאחסנה בשטח מבונה בהיקף של כ- 18,000 מ"ר ("העסקה" ו- "הנכס"). הנכס ממוקם במועצה האזורית גדרות בסמוך לאזור התעשייה הצפוני של אשדוד ובסמיכות לצירי תנועה ראשיים. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכר במועד חתימת ההסכם סך של 194 מיליון ש"ח. הנכס מושכר לשני שוכרים ("השוכרים"), לתקופות שכירות שונות, עם אופציות הארכה לתקופות שונות בעליית דמי השכירות לאחד השוכרים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס למועד זה הנם כ- 8 מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן. להערכת החברה, ניתן יהיה להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס, הן באמצעות דמי השכירות מכח ההסכמים הקיימים והן באמצעות פעולות השבחה נוספות, כך שהתשואה השנתית החזויה מהנכס תעלה לכ- 6.5% לפחות במהלך השנים הקרובות.

"מגדל היובל" בתל אביב

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם על ידיה, 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. בחודש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותפה עם בנק מרכזי לדיסקונט 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 (חלק החברה, כ- 85 מיליון ש"ח). השלמת העסקה צפויה בסוף חודש דצמבר 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 בחודש דצמבר 2022 בין החברה לבין בעלי השליטה בישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו"), השיבו בעלי השליטה בישפרו לחברה בחודש 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 אינפנייטי פארק, רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפנייטי 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.

בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפנייטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED), בהשקעה כוללת של כ- 460 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 413 מיליון ש"ח שולמו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 67% משטחי המגדל (כ- 69% משטחי המשרדים). במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 צפויה השלמתו של **הפארק הירוק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק הירוק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 35 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 10 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים 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, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 230-250 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 89 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במחצית השנייה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 32% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה מחלקה במתחם אינפנייטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 75-70 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.

נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, אזור התעשייה הר-טוב

בשנת 2018 רכשה החברה ביחד עם רוכש נוסף ("השותף") בחלקים שווים (החברה 50% והשותף 50%), מגרשים בשטח כולל של כ- 18.3 דונם, באזור התעשייה הר-טוב, במועצה אזורית מטה יהודה. החברה, ביחד עם השותף, הקימו על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה ("הנכס") בשטח של כ- 30,000 מ"ר, בעלות כוללת של כ- 147 מיליון ש"ח. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של הנכס. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 82% משטחי הנכס. חלק החברה ב- NOI השנתי החזוי מהנכס לאחר אכלוסו המלא, נאמד בכ- 7.5 מיליון ש"ח.

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

1.3. הון וחוב

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 4(ט) 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 שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.27%.

בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 114 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 130 מיליון ש"ח. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.35%.

בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 153 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 158 מיליון ש"ח. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.77%.

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- 400 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

החברה ותעודות ההתחייבות שלה מדורגות על ידי על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות"). לחברה דירוג מנפיק לזמן ארוך ilAA\Negative ודירוג ilAA לתעודות ההתחייבות לזמן ארוך. דירוג המנפיק לזמן קצר של החברה ודירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה הינו ilA-1+. בחודש יולי 2023 אושרו דירוגי תעודות ההתחייבות של החברה לזמן ארוך ולזמן קצר, ועודכנה תחזית דירוג המנפיק לזמן ארוך מיציבה לשלילית (ilAA\Negative). אשרור דירוג ilAA להנפקת אגרות החוב שביצעה החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ז') בחודש אוקטובר 2023. לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

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

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

הסעיף	30.09.23	31.12.22	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	8,068	7,712	
נכסים שוטפים	180	411	הקיטון בנכסים השוטפים נבע בעיקר מירידה, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 237 מיליון ש"ח ששימשו לפעילותה השוטפת של החברה ובכלל זה לרכישת נכסים חדשים.
נדל"ן להשקעה	7,073	6,582	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 362 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 252 מיליון ש"ח, בניכוי מכירת נכס בתקופה בסך של כ- 124 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	688	663	הגידול נבע בעיקר מהשקעות ומהרווח השוטף בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.
הון חוזר	(858)	(625)	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 המימון השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 180 מיליון ש"ח (כ- 411 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,039 מיליון ש"ח (כ- 1,036 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). הקיטון, נטו, בהון החוזר נבע בעיקר מהשקעות בנדל"ן להשקעה (לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל). לפרטים בקשר להנפקת חוב לזמן ארוך בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות, שביצעה החברה בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 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. דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	907	890	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 284 מיליון ש"ח (כ- 249 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 623 מיליון ש"ח (כ- 641 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,698	2,579	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהנפקה של אגרות חוב בתוספת הפרשי הצמדה למדד שנצברו על אגרות החוב, בקיזוז פדיונות בתקופה. לפרטים נוספים בקשר לאגרות החוב של החברה, לרבות בקשר להנפקה בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות, שביצעה החברה בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,002	3,774	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 329 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 118 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	20.60	19.50	

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 3 2022	רבעון 3 2023	לתקופה 1-9/2022	לתקופה 1-9/2023	
564.7	36.0	221.7	332.8	329.0	רווח לתקופה (*)
(406.1)	4.6	(181.5)	(241.9)	(252.3)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
14.3	2.0	3.8	14.4	9.9	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
4.2	0.9	(4.3)	9.1	(0.5)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(43.6)	(2.3)	2.2	(26.6)	10.0	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
133.5	41.2	41.9	87.8	96.1	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	1.1	5.6	3.1	16.8	תשלום מבוסס מניות
2.3	0.6	0.6	(0.4)	2.2	התאמות אחרות
144.5	42.9	48.1	90.5	115.1	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
0.77	0.23	0.25	0.49	0.59	FFO למניה (ש"ח)
169.9	41.0	26.4	142.3	111.8	בנטרול הפרשי הצמדה למדד (**)
314.4	83.9	74.5	232.8	226.9	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.67	0.44	0.39	1.24	1.17	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
188.2	189.1	194.0	186.4	193.8	מספר המניות המשוקלל

(*) מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

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

1.6 תוצאות הפעילות

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

שנת 2022	רבעון 3 2022	רבעון 3 2023	לתקופה 1-9/2022	לתקופה 1-9/2023	
47.9	12.4	2.3	34.4	11.8	אינפנייטי פארק, רעננה (**)
38.9	9.7	10.1	29.1	30.2	מגדל היובל, תל אביב
86.8	22.1	12.4	63.5	42.0	סה"כ נכסים עיקריים
331.9	88.5	94.8	244.7	278.8	נכסים אחרים
418.7	110.6	107.2	308.2	320.8	סה"כ NOI

(*) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

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

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

הסעיף	לתקופה 1-9/2023	לתקופה 1-9/2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	הסברים והערות (לתשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות, נטו	287.7	285.5	97.0	101.7	השינוי בין התקופות נובע בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה של נכסים חדשים, בניכוי השפעתה של מכירת נכס בלוד בחודש מאי 2023 ופינוי שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפניטי פארק ברעננה.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	16.6	15.3	6.3	4.8	
NOI	271.1	270.2	90.7	96.9	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	252.3	241.9	181.5	(4.5)	בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני של שנת 2023, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של חלק מנכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה. השערות החיוביים, נטו, בחציון הראשון של שנת 2023 נבעו בעיקר מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות. כמו כן, בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2023, בוצעו הערכות שווי על-ידי מערכי שווי חיצוניים לשני נכסים של החברה שהקמתם הושלמה באוגוסט 2023 (מגדל אינפניטי ברעננה ומבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה הר טוב). השערות החיוביים, נטו, ברבעון השלישי של שנת 2023 נבעו בעיקר בשל מעבר מהערכת שווי לפי שיטת ההשוואה להערכה לפי שיטת היוון ההכנסות. לפרטים נוספים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה. סעיף זה כולל שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 265 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 244 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	46.5	31.0	15.4	10.6	עיקר הגידול בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות נובע מהטיפול החשבונאי בתגמולים ההוניים לחברת הניהול ולא מדמי ניהול תזרימיים. סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיים בסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 22.4 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 ("ההסכם הניהולי"). בנוסף, ההוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח (כ- 5.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 נרשמו הוצאות חשבונאיות בגין הענקת מניות חסומות בסך של כ- 11 מיליון ש"ח (לעומת כמיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הגידול בהוצאות החשבונאיות הנובע מרכיב זה מסתכם לכ- 10 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 בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 היתה מסתכמת לכ- 4.5 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 2.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 כוללים הוצאה חשבונאית בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, לעומת כ- 2.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות מימון, נטו	159.5	185.5	41.3	53.1	עיקר הקיטון נבע מירידה של כ- 26 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 3.3% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 4.4% בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך של כ- 12 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2023 ביחס לרבעון המקביל אשתקד).
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	12.6	38.5	6.5	7.6	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלק החברה ברווח שוטף של החברות המוחזקות בתקופת הדוח (בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מחלק החברה בשערך חיובי של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות).
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.

הסעיף	לתקופה 1-9/2023	לתקופה 1-9/2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	הסברים והערות (לתשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	329.0	332.8	221.8	36.0	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	1.698	1.785	1.143	0.190	

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

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

ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 43 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- 80 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 555 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השפעות הסביבה העסקית על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר הנפקות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 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	לתקופה 1-9/2023	לתקופה 1-9/2022	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	109	123	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 330 מיליון ש"ח (כ- 334 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח (כ- 126 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 13 מיליון ש"ח (כ- 38 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 252 מיליון ש"ח (כ- 242 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, בסך של כ- 116 מיליון ש"ח (כ- 101 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 82 מיליון ש"ח (כ- 73 מיליון ש"ח אשתקד) ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (כ- 29 מיליון ש"ח אשתקד).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(297)	(464)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 337 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, בניכוי מכירת נדל"ן להשקעה בתקופה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ובניכוי תזרים חיובי שנבע מחיובים לזמן ארוך, נטו, בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכסים ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 406 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 85 מיליון ש"ח, ובניכוי תזרים חיובי שנבע ממימוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 40 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון	(44)	(70)	תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, בסך של כ- 326 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 231 מיליון ש"ח, בניכוי תשלום דיבידנד בסך של כ- 118 מיליון ש"ח ובניכוי קיטון, נטו, באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 21 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 194 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד בסך של כ- 110 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה, נטו, בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת מניות, וגידול באשראי, נטו, מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 62 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 30 בספטמבר 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 בנובמבר 2023 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2023 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2023 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 30 בספטמבר 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 דיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי שכירות בפיזור

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

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
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
13 באוגוסט 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	ספטמבר 2023
14 בנובמבר 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	דצמבר 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 30 בספטמבר 2023, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.11. הנהלת החברה

בחודש ספטמבר 2023 מנכ"ל החברה, מר שמואל סייד, הודיע לחברה כי ברצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל לאחר כהונה בת כ- 17 שנים, החל ממועד הקמתה של החברה. כהונתו כמנכ"ל החברה תסתיים ביום 31 בדצמבר 2023 וממועד זה מר סייד ימשיך להעניק שירותים כסמנכ"ל בחברה, מטעמה של ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול"). מר סייד ימשיך להיות בעל מניות מהותי בחברת הניהול.

במקומו של מר סייד, אישר דירקטוריון החברה ביום 21 בספטמבר 2023 את מינויו של מר שמואל רופא כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. מר רופא הוא בעל ניסיון רב בייזום, פיתוח, השקעות, וניהול חברות ציבוריות בתחום הנדל"ן.

על מנת להבטיח חפיפה מקיפה ומסודרת, מר רופא מונה למשנה למנכ"ל החברה החל מיום 21 בספטמבר 2023. לחברה ולמר רופא בעלות משותפת בשלושה נכסים שהיקפם אינו מהותי לחברה, ולפיכך עובר למינויו אישרה ועדת הביקורת הסדר שנועד למנוע ניגודי עניינים פוטנציאליים בין מר רופא לבין החברה בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים.

יצוין כי בהתאם להסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול ("הסכם הניהול"), שכרם של מר סייד ושל מר רופא ישולם במלואו על ידי חברת הניהול, וכי אין במינוי האמור בכדי להשפיע או לשנות את הסכם הניהול או את דמי הניהול שמשלמת החברה במסגרתו. הדירקטוריון וההנהלה מברכים את מר רופא על הצטרפותו להנהלת החברה.

בחודש אוגוסט 2023 הסתיימה כהונתה של הגב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה. הדירקטוריון וההנהלה מודים לגב' אירית שלומי על תרומתה הרבה בכהונתה בת תשע השנים, ומברכים את הגב' דגנית פלטי עם כניסתה לתפקידה כדירקטורית חיצונית בחברה.

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

14 בנובמבר 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' - נדלין להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

השקעות בחברות מוחזקות בהן נכסים מניבים, המוצגות על פי כללי חשבונאות מקובלים בשיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי), מנוטרלות ומוצגות 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	30.09.2022	30.09.2023	
באלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
285,569	52,196	58,054	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	40,518	36,419	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
98,798	79,765	105,239	חייבים ולקוחות
425,101	172,479	199,712	
			נכסים לא שוטפים:
7,607,929	7,289,912	8,117,933	נדל"ן להשקעה
135,207	132,483	142,561	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
82,980	83,437	160,489	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,826,116	7,505,832	8,420,983	
8,251,217	7,678,311	8,620,695	
			התחייבויות שוטפות:
986,228	678,731	1,019,643	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
156,834	102,938	144,033	זכאים ויתרות זכות
1,143,062	781,669	1,163,676	
			התחייבויות לא שוטפות:
574,264	577,040	569,614	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,570,019	2,697,621	אגרות חוב, נטו
81,522	81,660	91,339	התחייבות בגין חכירה
98,560	92,322	96,460	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,333,787	3,321,041	3,455,034	
			הון:
3,774,368	3,575,601	4,001,985	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,774,368	3,575,601	4,001,985	סה"כ הון
8,251,217	7,678,311	8,620,695	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
באלפי ש"ח					
444,200	116,421	114,738	326,573	340,925	הכנסות מדמי שכירות, נטו
25,477	5,799	7,572	18,422	20,161	עלות אחזקה ותפעול מבנים
418,723	110,622	107,166	308,151	320,764	
442,608	(16,916)	181,405	259,254	250,603	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
861,331	93,706	288,571	567,405	571,367	
46,268	10,569	15,386	30,997	46,501	הוצאות הנהלה וכלליות
815,063	83,137	273,185	536,408	524,866	
6,621	50	8,036	12,679	12,668	הכנסות מימון
(264,749)	(62,223)	(57,468)	(226,170)	(200,240)	הוצאות מימון
(258,128)	(62,173)	(49,432)	(213,491)	(187,572)	הוצאות מימון, נטו
11,483	14,375	(1,513)	13,777	(5,801)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
568,418	35,339	222,240	336,694	331,493	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(3,742)	645	(475)	(3,894)	(2,449)	הוצאות מסים על הכנסה (*)
564,676	35,984	221,765	332,800	329,044	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
564,676	35,984	221,765	332,800	329,044	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
564,676	35,984	221,765	332,800	329,044	

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	הלוואות מבנקים ומאחרים	אגרות חוב	
966,331	157,574	293,000	283,000	232,757	שנה ראשונה
581,656	183,049	-	20,074	378,533	שנה שנייה
406,823	28,290	-	-	378,533	שנה שלישית
407,518	28,985	-	-	378,533	שנה רביעית
1,685,448	292,836	-	-	1,392,612	שנה חמישית ואילך
4,047,776	690,734	293,000	303,074	2,760,968	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

219,075	יתרת פרמיה
20,027	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
4,286,878	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

להלן התחייבויות העומדות לפרעון למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח):

לוח הפירעונות המוצג להלן הינו למועד פרסום הדוח וכולל אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ז'), שבוצעה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	הלוואות מבנקים ומאחרים	אגרות חוב	
706,301	157,547	293,000	-	255,754	שנה ראשונה
611,250	183,022	-	20,055	408,173	שנה שנייה
436,436	28,263	-	-	408,173	שנה שלישית
437,131	28,958	-	-	408,173	שנה רביעית
					שנה חמישית
1,867,362	292,560	-	-	1,574,802	ואילך
4,058,480	690,350	293,000	20,055	3,055,075	סה"כ פרעונות

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו מר 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 בסיכונים השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2023 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

רווח מהשינויים			הפסד מהשינויים				
עליה בשיעור הריבית			שווי הוגן ליום (*)	ירידה בשיעור הריבית			המכשיר הרגיש
עליה של 2% בריבית (***)	+10%	+5%	30.09.2023	-5%	-10%	ירידה של 2% בריבית (***)	
220	35.2	17.7	(2,786)	(17.9)	(35.9)	(250)	אגרות חוב מונפקות **

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

(**) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 3.04% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2023, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 990 מיליון ש"ח (כ- 233 מיליון ש"ח בשנה הראשונה, כ- 379 מיליון ש"ח בשנה השנייה וכ- 379 מיליון ש"ח בשנה השלישית). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אגרות חוב בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר של החברה (סדרה ז') בריבית אפקטיבית של כ- 3.6%, 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- 4.1 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה הראשונה, כ- 7.1 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השנייה, וכ- 7.1 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%	30.09.2023	+1%	+2%
15.6	7.8	(778)	(7.8)	(15.6)

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

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 בספטמבר 2023, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 8 מיליון ש"ח לשנה (כ- 5 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה).

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%	30.09.2023	+0.1%	+0.2%
5.6	2.8	(2,786)	(2.8)	(5.6)

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 20 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה של הגב' דגנית פלטי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, החל מיום 4 באוגוסט 2023.

ביום 3 באוגוסט 2023 הסתיימה 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 וכן דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 24 במאי 2023 לאישור מינויה של הגב' דגנית פלטי (אסמכתה מספר: 2023-01-055779), אשר המידע המפורט בהם 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 הניהול, ראו סעיף 24.1 בפרק א' של הדוח התקופתי וסעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגיד) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

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

בקשה לאישור תביעה נגזרת

ביום 4 ביולי 2023 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה נגזרת, אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על-ידי בעל מניות בחברה ("המבקש"), כנגד חברת הניהול, דירקטורים המכהנים בחברה בהווה ודירקטורים אשר כיהנו בה בעבר במועדים הרלוונטיים לבקשה, וכן נגד מנכ"ל החברה ("המשיבים" ו-"בקשת האישור", בהתאמה).

לטענת המבקש, הסכם הניהול עם חברת הניהול לא אושר כדין לגבי תחולתו בשנים 2016 - 2020 ("תקופת התביעה"). משכך, במסגרת בקשת האישור התבקש כי החברה תתבע את חברת הניהול ושאר המשיבים, ובמסגרת זאת תעתור להשבת דמי הניהול שהחברה שילמה לחברת הניהול במהלך תקופת התביעה, בסך כולל של כ- 131 מיליון ש"ח, ולחלופין לחייב את הנתבעים לשאת בתשלום לחברה בסך השווה לדמי הניהול כאמור.

ביום 21 בספטמבר 2023 הוגשה בקשה לביהמ"ש על ידי המבקש לאשר הסתלקותו מבקשת האישור ללא צו להוצאות, למחוק את בקשת האישור, להורות על השבת אגרת בית המשפט ששולמה על ידי המבקש והכל בהתאם לתנאים שפורטו בבקשה.

ביום 27 בספטמבר 2023 ניתן פסק דין על ידי המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, המאשר את הסתלקות המבקש מהבקשה, ללא צו להוצאות.

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 תאגיד) לפרק 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 : אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) - יו"ר הוועדה, דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) וקותי גביש. ביום 9 בנובמבר 2023 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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. הערכות השווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.
3. המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד.
4. הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
5. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 14 בנובמבר 2023 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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.

בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני של שנת 2023, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה ללא שינוי מהותי בשיעורי ההיוון של הנכסים. כתוצאה מעדכון הערכות השווי, הכירה החברה בדוחותיה לרבעון השני של 2023 בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח (נטו), מאוחד מורחב). השערוכים החיוביים, נטו, נבעו בעיקר מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות. בנוסף, בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2023, ביצעה החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים עדכונים להערכות השווי ההוגן לשני נכסיה שהקמתם הושלמה באוגוסט 2023 (מגדל אינפניטי ברעננה ומבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה הר טוב). עדכון

הערכות השווי לנכסים אלו כלל בעיקר מעבר מהערכת שווי לפי שיטת ההשוואה להערכת שווי בשיטת היוון ההכנסות. כתוצאה מעדכון הערכות שווי אלו, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 181 מיליון ש"ח (נטו, מאוחד מורחב) בדוחותיה לרבעון השלישי של שנת 2023 (וכ- 251 מיליון ש"ח, נטו, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023).

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

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

לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

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

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

הסעיף	סדרה ד'	סדרה ה' (*)	סדרה ו'	סדרה ז' (*)
מועד ההנפקה	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 31.03.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 7.02.19 24.10.23	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23 24.10.23
ערך נקוב במועד ההנפקה	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	143,936-2.11.15 78,109-8.12.16 90,537-31.8.17 196,895-21.12.17 260,106-29.01.18 281,911-7.02.19 113,592-24.10.23	187,397-15.06.16 40,428-10-12/2017 61,772-01-03/2018 171,155-30.06.19 339,200-21.04.20 141,405-22.11.21	192,055-28.12.20 148,015-21.04.21 44,287-22.11.21 295,324-24.01.23 152,586-24.10.23
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	801,990	1,165,086	941,357	832,267
ערך נקוב ליום 30.09.23	81,411	905,582	881,612	592,504
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.23	90,430	1,013,931	997,115	659,492
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.23	109	1,226	1,055	498
שווי הוגן ליום 30.09.23	91,384	1,048,483	1,015,088	631,372
שווי בורסאי ליום 30.09.23	91,384	1,048,483	1,015,088	631,372
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%
מועדי תשלום הקרן	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד מרב עופר	עו"ד רונ"ח אורי לזר	עו"ד רונ"ח אורי לזר
טלפון	03-5544553	03-5544553	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5271451	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	Merav@hermetic.co.il	Merav@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

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

(*) 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 ilAA.

בחודש אוקטובר 2023 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה'), בהיקף של כ- 114 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 130 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

בחודש אוקטובר 2023 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 153 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 158 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

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

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

עמידה באמות מידה פיננסיות:

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

ליום 30 בספטמבר 2023 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 בספטמבר 2023 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 4,002 מיליון ש"ח.

אינפיניטי פארק רעננה

שנת 2022	רבעון 1 שנת 2023	רבעון 2 שנת 2023	רבעון 3 שנת 2023	
66%	66%	66%	60%	נתונים לפי חלק החברה בנכס ⁽¹⁾
670,750	680,265	698,860	1,158,755	שווי הנכס לסוף התקופה ⁽¹⁾ , ⁽²⁾
47,866	7,439	2,037	2,289	NOI בתקופה
8,161	3,110	(2,604)	165,238	רווחי שערך בתקופה ⁽³⁾
92%	92%	74%	70%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה ⁽⁴⁾
7.7%	8.6%	4.4%	⁽⁵⁾	שיעור תשואה ⁽⁵⁾
88	93	106	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ⁽⁶⁾
85	-	98	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) ⁽⁶⁾

(1) בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר (חלק החברה - 50%). עד לאותו המועד, חלק החברה בנכס וחלק החברה בשווי הנכס שהוצגו בטבלה לעיל, לא כללו את זכויות אלו. החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 שטחים אלו נכללים בטבלה.

(2) 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: 2023-01-022600) ("הערכת השווי"). בנוסף, מצורף על דרך ההפניה עדכון להערכת שווי מיום 9 באוגוסט 2023, אשר צורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023, אשר פורסמו ביום 14 באוגוסט 2023 (אסמכתה מספר: 2023-01-075271) ("הערכת השווי המעודכנת"). מתאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת (קרי, 30 ביוני 2023), חלפו כ-4.5 חודשים (קרי, למעלה מ-90 יום). על פי הערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי והערכת השווי המעודכנת, למעט האמור להלן: הערכת השווי והערכת השווי המעודכנת לא כללו את שווי זכויות מגדל אינפיניטי שהיה מצוי בבנייה, ואשר הקמתו הושלמה בחודש אוגוסט 2023. הערכת השווי של מגדל אינפיניטי מיום 14 בנובמבר 2023 צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 91.3 מיליון ש"ח (כ- 81.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). כאמור בסעיף 1 לעיל, השווי ההוגן המוצג בטבלה לעיל אינו כולל שווי זכויות נוספות ובנייה נוספת בסך של כ- 254 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2023, כ- 243 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2023 וכ- 232 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים נוספים ראו סעיף 16.1 לפרק א' בדוח התקופתי.

(3) רווחי השערך לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 9.9 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2022, רווחי השערך אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה).

(4) בחישוב שיעור התפוסה הממוצע נטרלו כ- 51 אלף מ"ר פנויים אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

(5) שיעור התשואה ליום 30 בספטמבר 2023, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים בקשר למגדל אינפיניטי שהקמתו הושלמה באוגוסט 2023, הינו 5.3%. שיעור התשואה שהיה מתקבל ליום 30 בספטמבר 2023 ללא התאמה זו ל- NOI מייצג משטחים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, הינו 1.5% (כלומר, בהתחשב ב- NOI ברבעון השלישי בפועל, מוכפל בארבע).

בחישוב שיעור התשואה נטרלו שוים של כ- 51 אלף מ"ר פנויים אשר 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 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 6.9 מיליון ש"ח (כ- 6.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(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.

(6) 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)

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%	רבעון 3 שנת 2023	רבעון 2 שנת 2023	רבעון 1 שנת 2023	שנת 2022
שווי הנכס לסוף התקופה (*)	618,500	618,500	609,500	609,500
NOI בתקופה	10,061	10,135	9,981	38,946
רווחי שערודך בתקופה	-	9,000	-	26,407
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה	6.5%	6.5%	6.6%	6.4%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) (**)	106	106	105	101
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 הצמדה ליום 30 בספטמבר 2023 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
42,705	-	65	-	42,640	מזומנים ושווי מזומנים
36,419	-	765	-	35,654	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
101,346	2,394	-	1,956	96,996	חייבים ולקוחות
180,470	2,394	830	1,956	175,290	
נכסים לא שוטפים					
7,072,941	7,072,941 (*)	-	-	-	נדל"ן להשקעה
688,227	688,227	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
126,481	16,353	-	102,128	8,000	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,068,119	7,779,915	830	104,084	183,290	
התחייבויות שוטפות					
906,714	-	-	282,422	624,292	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
132,090	32,396	-	8,366	91,328	זכאים ויתרות זכות
1,038,804	32,396	-	290,788	715,620	
התחייבויות לא שוטפות					
175,226	-	-	20,074	155,152	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,697,621	-	-	2,697,621	-	אגרות חוב, נטו
91,339	-	91,339 (**)	-	-	התחייבות בגין חכירה
31,879	23,666	-	585	7,628	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,001,985	4,001,985	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
31,265	31,265	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,068,119	4,089,312	91,339	3,009,068	878,400	

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

(**) דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.17% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 7.14% וכ- 7.62% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 בנובמבר 2023

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** 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)

31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
274,925	43,027	42,705	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	40,518	36,419	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
95,130	74,953	101,346	חייבים ולקוחות
410,789	158,498	180,470	
נכסים לא שוטפים:			
6,581,601	6,280,468	7,072,941	נדל"ן להשקעה
662,740	639,977	688,227	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
56,378	51,885	126,481	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,300,719	6,972,330	7,887,649	
7,711,508	7,130,828	8,068,119	
התחייבויות שוטפות:			
890,143	585,971	906,714	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
146,221	91,560	132,090	זכאים ויתרות זכות
1,036,364	677,531	1,038,804	
התחייבויות לא שוטפות:			
169,183	167,631	175,226	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,570,019	2,697,621	אגרות חוב, נטו
81,522	81,660	91,339	התחייבות בגין חכירה
40,353	31,125	31,879	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,870,499	2,850,435	2,996,065	
הון:			
3,774,368	3,575,601	4,001,985	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,277	27,261	31,265	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,804,645	3,602,862	4,033,250	סה"כ הון
7,711,508	7,130,828	8,068,119	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

14 בנובמבר 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		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
386,908	101,736	97,001	285,457	287,714	הכנסות מדמי שכירות, נטו
21,365	4,753	6,295	15,255	16,599	עלות אחזקה ותפעול מבנים
365,543	96,983	90,706	270,202	271,115	
408,769	(4,539)	181,537	241,928	252,301	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
774,312	92,444	272,243	512,130	523,416	
46,268	10,569	15,386	30,997	46,501	הוצאות הנהלה וכלליות
728,044	81,875	256,857	481,133	476,915	
6,509	25	7,882	12,642	12,357	הכנסות מימון
(228,828)	(53,121)	(49,175)	(198,118)	(171,812)	הוצאות מימון
(222,319)	(53,096)	(41,293)	(185,476)	(159,455)	הוצאות מימון, נטו
63,286	7,618	6,529	38,462	12,572	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
569,011	36,397	222,093	334,119	330,032	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
569,011	36,397	222,093	334,119	330,032	סך הכל רווח כולל לתקופה
564,676	35,984	221,765	332,800	329,044	סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
4,335	413	328	1,319	988	בעלי מניות החברה
569,011	36,397	222,093	334,119	330,032	זכויות שאינן מקנות שליטה
3.000	0.190	1.143	1.785	1.698	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.989	0.190	1.142	1.778	1.695	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
188,210	189,112	194,023	186,414	193,802	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
188,891	189,775	194,229	187,149	194,121	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
3,804,645	30,277	3,774,368	2,091,451	9,277	1,480,063	193,577	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
330,032	988	329,044	329,044	-	-	-	רווח כולל לתקופה
16,820	-	16,820	-	9,809	6,324	687	תשלום מבוסס מניות
(118,247)	-	(118,247)	(118,247)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,033,250</u>	<u>31,265</u>	<u>4,001,985</u>	<u>2,302,248</u>	<u>19,086</u>	<u>1,486,387</u>	<u>194,264</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
3,203,045	25,942	3,177,103	1,675,439	7,248	1,309,447	184,969	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
334,119	1,319	332,800	332,800	-	-	-	רווח כולל לתקופה
172,544	-	172,544	-	-	164,263	8,281	הנפקת מניות
3,103	-	3,103	-	(1,036)	3,882	257	תשלום מבוסס מניות
(109,949)	-	(109,949)	(109,949)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>3,602,862</u>	<u>27,261</u>	<u>3,575,601</u>	<u>1,898,290</u>	<u>6,212</u>	<u>1,477,592</u>	<u>193,507</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
3,845,328	30,937	3,814,391	2,120,261	16,242	1,483,935	193,953	יתרה ליום 1 ביולי 2023
							שינויים בתקופה:
222,093	328	221,765	221,765	-	-	-	רווח כולל לתקופה
5,607	-	5,607	-	2,844	2,452	311	תשלום מבוסס מניות
(39,778)	-	(39,778)	(39,778)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,033,250</u>	<u>31,265</u>	<u>4,001,985</u>	<u>2,302,248</u>	<u>19,086</u>	<u>1,486,387</u>	<u>194,264</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
3,431,588	26,848	3,404,740	1,901,007	7,743	1,310,910	185,080
יתרה ליום 1 ביולי 2022						
שינויים בתקופה:						
36,397	413	35,984	35,984	-	-	-
רווח כולל לתקופה						
172,544	-	172,544	-	-	164,263	8,281
הנפקת מניות						
1,034	-	1,034	-	(1,531)	2,419	146
תשלום מבוסס מניות						
(38,701)	-	(38,701)	(38,701)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
<u>3,602,862</u>	<u>27,261</u>	<u>3,575,601</u>	<u>1,898,290</u>	<u>6,212</u>	<u>1,477,592</u>	<u>193,507</u>
יתרה ליום 30 בספטמבר 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						
שינויים בתקופה:						
569,011	4,335	564,676	564,676	-	-	-
רווח כולל לתקופה						
172,544	-	172,544	-	-	164,263	8,281
הנפקת מניות						
8,709	-	8,709	-	2,029	6,353	327
תשלום מבוסס מניות						
(148,664)	-	(148,664)	(148,664)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
<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						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:					
569,011	36,397	222,093	334,119	330,032	רווח כולל לתקופה
(364,550)	(15,773)	(242,109)	(211,324)	(221,495)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי
204,461	20,624	(20,016)	122,795	108,537	מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת					
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
(532,385)	(141,645)	(238,322)	(406,483)	(337,313)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	-	-	37,500	מכירת נדל"ן להשקעה
(83,405)	(108,026)	(5,916)	(85,471)	(18,105)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
41,426	1,701	3,052	40,426	2,867	נכסים פיננסיים, נטו
(11,426)	(3,855)	(935)	(12,307)	18,099	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(585,790)	(251,825)	(242,121)	(463,835)	(296,952)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
371,015	35,015	(13,169)	68,090	(18,015)	(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
2,198	(6,345)	2,569	(5,779)	(2,674)	(קיטון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
-	-	-	-	326,395	הנפקת אגרות חוב, נטו
(194,415)	(141,479)	(161,592)	(194,415)	(231,264)	פדיון אגרות חוב
(148,664)	(38,701)	(39,778)	(109,949)	(118,247)	דיבידנד ששולם
172,544	172,544	-	172,544	-	הנפקת מניות, נטו
202,678	21,034	(211,970)	(69,509)	(43,805)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון
(178,651)	(210,167)	(474,107)	(410,549)	(232,220)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
453,576	253,194	516,812	453,576	274,925	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
274,925	43,027	42,705	43,027	42,705	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
8,709	1,034	5,607	3,103	16,820	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(63,286)	(7,618)	(6,529)	(38,462)	(12,572)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
150,357	35,921	24,026	126,297	100,270	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
8,602	464	(5,122)	9,818	(1,883)	שערך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(408,769)	4,539	(181,537)	(241,928)	(252,301)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(52,368)	(13,056)	(12,972)	(39,301)	(39,218)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
114,208	31,373	34,117	94,825	97,874	הוצאות מימון אחרות, נטו
(242,547)	52,657	(142,410)	(85,648)	(91,010)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(15,089)	(19,698)	(30,649)	(18,166)	(7,412)	גידול בחייבים ולקוחות
(6,802)	535	(15,852)	(11,074)	(15,694)	(קישון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(21,891)	(19,163)	(46,501)	(29,240)	(23,106)	
מזומנים מפעילות שוטפת:					
(106,347)	(50,938)	(57,953)	(101,147)	(122,326)	ריבית ששולמה
308	165	2,254	308	6,694	ריבית שנתקבלה
5,927	1,506	2,501	4,403	8,253	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(100,112)	(49,267)	(53,198)	(96,436)	(107,379)	
(364,550)	(15,773)	(242,109)	(211,324)	(221,495)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
29,805	8,358	59,776	22,671	61,470	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
496	488	1,737	488	1,737	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל
19,116	-	-	-	-	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	86,975	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	
				מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
	102.0	101.0	104.9	לפי מדד בגין
	101.7	100.8	105.0	לפי מדד ידוע
	3.519	3.543	3.824	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

5.26	1.04	0.67	4.29	2.86	לפי מדד בגין
5.28	1.23	0.77	4.40	3.25	לפי מדד ידוע
13.15	1.23	3.35	13.92	8.67	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2022 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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:

30.09.2023

שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
2,786,326	2,982,931

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

30.09.2022

שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
2,735,709	2,819,398

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

31.12.2022

שווי הוגן	ערך בספרים
מבוקר	
2,733,130	2,853,622

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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:

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

נכסים פיננסיים:

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

30.09.2022			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
38,924	-	500	38,424
1,594	-	-	1,594
13,601	13,601	-	-
54,119	13,601	500	40,018
4,301	4,301	-	-

נכסים פיננסיים:

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

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

31.12.2022			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
39,146	-	765	38,381
1,588	-	-	1,588
17,409	17,409	-	-
58,143	17,409	765	39,969
4,433	4,433	-	-

נכסים פיננסיים:

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

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

א. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של חמאס על מדינת ישראל ובמקביל החלה לגבור המתיחות בגבול הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

למועד פרסום דוח זה, ניכרת השפעה ישירה על פעילותם העסקית של חלק מהשוכרים של החברה, בעיקר מתחום המסחר בדרום הארץ. החברה העניקה הקלות תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות), בעיקר לשוכריה מתחום המסחר. הקלות תזרימיות נקודתיות ניתנו גם לשוכרים בתחומי הפעילות הנוספים של החברה, וזאת רק לאחר שהחברה ביצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה. להערכת החברה למועד פרסום דוח זה, לא צפויה פגיעה משמעותית להכנסותיה כתוצאה מהקלות תזרימיות אלו. כמו כן, להערכת החברה, כלל השפעות המלחמה על פעילותה מסתכמות בסכומים שאינם מהותיים ביחס להכנסותיה מכלל תחומי פעילותה בשנת 2023.

ב. מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

1. החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה 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. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED), בהשקעה כוללת של כ- 460 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 413 מיליון ש"ח שולמו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 67% משטחי המגדל (כ- 69% משטחי המשרדים).

במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 צפויה השלמתו של הפארק הירוק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק הירוק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 35 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 10 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).

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

5. עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 230-250 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 89 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במחצית השנייה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 32% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

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

ג. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. ביום 9 בדצמבר 2022 התקיים הליך גישור בפני ד"ר עמוס גבריאל במהלכו 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 הסדר הפשרה, ישלמו הנתבעים לחברה כספים להם היא זכאית על פי ההסדר, 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.
5. החברה כללה בדוחותיה הכספיים יתרות (נכסים והתחייבויות) בגין עלויות רכישת הנכס כמתואר לעיל, לרבות בגין הליכי הגישור, בהתאם להערכת ההנהלה.

ד. "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 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 (חלק החברה, כ- 85 מיליון ש"ח). השלמת העסקה צפויה בסוף חודש דצמבר 2023.
4. עם השלמת העסקה, יחזיקו יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח)

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

ה. מכירת נכס בלוד

1. בחודש מאי 2023 מכרה החברה לצד ג' שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), את 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. תשלום ראשון בסכום של 37.5 מיליון ש"ח שולם לחברה בחודש מאי 2023, 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 ובהתחייבויות 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 עמד על כ- 95% למועד המכירה. ה- NOI השנתי מהנכס, כפי שנכלל בתחזית המקורית של החברה לשנת 2023, עמד על כ- 9.1 מיליון ש"ח.
7. שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 עמד על כ- 124.5 מיליון ש"ח.

א. מבנה לוגיסטיקה ואחסנה, אזור התעשייה הר-טוב

1. בשנת 2018 רכשה החברה ביחד עם רוכש נוסף ("השותף") בחלקים שווים (החברה 50% והשותף 50%), מגרשים בשטח כולל של כ- 18.3 דונם, באזור התעשייה הר-טוב, במועצה אזורית מטה יהודה.
2. החברה, ביחד עם השותף, הקימו על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה ("הנכס") בשטח של כ- 30,000 מ"ר, בעלות כוללת של כ- 147 מיליון ש"ח.
3. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של הנכס.
4. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 82% משטחי הנכס.
5. חלק החברה ב- NOI השנתי החזוי מהנכס לאחר אכלוסו המלא, נאמד בכ- 7.5 מיליון ש"ח.

א. רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, גדרות

1. בחודש אוגוסט 2023 רכשה החברה מצד ג' שאינו קשור לחברה ("המוכר") את מלוא (100%) זכויות המוכר במקרקעין, בשטח כולל של כ- 39 דונם, ובמבנים הבנויים בהם, המשמשים לאחסנה בשטח מבונה בהיקף של כ- 18,000 מ"ר ("העסקה" ו- "הנכס"). הנכס ממוקם במועצה האזורית גדרות בסמוך לאיזור התעשייה הצפוני של אשדוד ובסמיכות לצירי תנועה ראשיים.
2. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכר במועד חתימת ההסכם סך של 194 מיליון ש"ח.
3. הנכס מושכר לשני שוכרים ("השוכרים"), לתקופות שכירות שונות, עם אופציות הארכה לתקופות שונות בעליית דמי השכירות לאחד השוכרים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס למועד זה הנם כ- 8 מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן.
4. להערכת החברה, ניתן יהיה להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס, הן באמצעות עליית דמי השכירות מכח ההסכמים הקיימים והן באמצעות פעולות השבחה נוספות, כך שהתשואה השנתית החזויה מהנכס תעלה לכ- 6.5% לפחות במהלך השנים הקרובות.

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

ח. התאמת תמורה בגין רכישת מניות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ

1. בחודש יולי 2018 רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("המוכרת"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("חברת גני שרונה"), חברה פרטית, אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, המושכרים לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם"), בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח.

2. במסגרת הסכם הרכישה ("ההסכם") נקבעו הוראות מפורטות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע ליום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבנות"), על פי עקרונות מדידה מוגדרים שנקבעו בהסכם. בהתאם להסכם, ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבנות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").

3. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות בחברת גני שרונה, המהוות כ- 10% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה, וכן את זכויותיה של המוכרת בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.

4. על פי אומדן שערכה החברה, עליה לקבל מהמוכרת כ- 9 מיליון ש"ח בגין התאמת התמורה, ובהתאם נכלל נכס בסכום זה בדוחותיה הכספיים. תחשיב התאמת התמורה, כפי שנערך על ידי החברה, הועבר לעיונה של המוכרת. בהקשר זה, יובהר כי מדובר באומדן על פי הנתונים הקיימים בידי החברה וכי אין בידיה את כל הנתונים המצויים בידיה של המוכרת, כמי שהייתה (באותה התקופה) מנהלת המתחם.

5. בחודש אוגוסט 2023 קיבלה החברה מכתב מהמוכרת ממנו עולה כי היא לא מקבלת את תחשיב החברה, וכי ישנן מחלוקות משמעותיות ביחס לסכומי התאמת התמורה כפי שחושבו על ידי הצדדים. לשיטתה של המוכרת, על החברה לשלם למוכרת כ- 12 מיליון ש"ח, תוך שלא הוצגו על ידי הנתונים החשבונאיים עליהם ביססה את התחשיב.

6. נוכח הפערים המשמעותיים בכל הנוגע לתחשיב התאמת התמורה, החלו גם התכתבויות בין באי כח הצדדים, ועל אף בקשות חוזרות של החברה לקבלת מידע ומסמכים לצורך השלמתו של תחשיב התאמת התמורה, המוכרת הערימה קשיים משמעותיים ולא סיפקה את המידע המבוקש על ידי החברה, עד למועד פרסום דוח זה.

7. עוד טענה המוכרת במסגרת חלופת המכתבים, כי הסכם רכישת המניות משנת 2018 לכאורה מבוטל.

8. במקביל, ובהתאם להוראות ההסכם, מנסה החברה לפעול על פי המנגנון הקבוע בו לצורך בירור מחלוקות הקשורות בתחשיב התאמת התמורה, אך המוכרת הערימה קשיים, וסירבה למנות את הפוסק הקבוע בהסכם, בטענה כי הוא מצוי בניגוד עניינים. ניסיונותיה של החברה להגיע להסכמות עם המוכרת על זהות פוסק מוסכם אחר, טרם נענו על ידי המוכרת.

9. מבלי לגרוע מהאמור, ובהתאם להוראות הסכם בעלי המניות של חברת גני שרונה, הודיעה החברה בחודש ספטמבר 2023 על מימוש זכויותיה הכוללות את העברת ניהול המתחם לידיה, שינוי הרכב הדיקטוריון ושינוי זכויות החתימה בחברת גני שרונה. מימוש זכויות אלה נכנס לתוקף מיום מתן ההודעה. על אף הודעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, מסרבת המוכרת לשתף פעולה לטובת העברת ניהול המתחם לידי החברה ולמימוש יתר זכויותיה של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח)

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

ח. התאמת תמורה בגין רכישת מניות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (המשך)

10. יובהר, כי אך ורק נוכח המלחמה והאבל הכבד בו מצויה מדינת ישראל, החברה טרם נקטה בפעולות אקטיביות להעברת הניהול לידיה, אך אין בכך בכדי לגרוע ממימוש זכויותיה.

ט. 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. בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 113.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 130.3 מיליון ש"ח.

3. בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 152.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 157.6 מיליון ש"ח.

4. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 1,442,587 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 451,314 מניות רגילות של החברה ופקעו 6,615 אופציות.

5. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 235,566 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

י. דירוג החברה

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

בחודש יולי 2023 אושרו דירוגי תעודות ההתחייבות של החברה לזמן ארוך ולזמן קצר, ועודכנה תחזית דירוג המנפיק לזמן ארוך מיציבה לשלילית (ilAA\Negative).

אשרור דירוג ilAA להנפקת אגרות החוב שביצעה החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ז') בחודש אוקטובר 2023.

יא. 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	0.200 ש"ח	אפריל 2023
14 במאי 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	יוני 2023
13 באוגוסט 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	ספטמבר 2023
14 בנובמבר 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	דצמבר 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 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 בנובמבר 2023

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

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

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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
273,784	41,921	41,280	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	40,518	36,419	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
93,287	72,524	99,421	חייבים ולקוחות
407,805	154,963	177,120	
נכסים לא שוטפים:			
6,397,262	6,104,321	6,887,572	נדל"ן להשקעה
612,493	591,697	642,815	חברות מוחזקות, נטו
56,378	51,885	126,481	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,066,133	6,747,903	7,656,868	
7,473,938	6,902,866	7,833,988	
התחייבויות שוטפות:			
841,851	537,679	858,422	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
145,515	90,178	130,848	זכאים ויתרות זכות
987,366	627,857	989,270	
התחייבויות לא שוטפות:			
19,441	19,116	20,074	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,570,019	2,697,621	אגרות חוב, נטו
81,522	81,660	91,339	התחייבות בגין חכירה
31,800	28,613	33,699	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,712,204	2,699,408	2,842,733	
הון:			
3,774,368	3,575,601	4,001,985	הון המיוחס לחברה כחברה אם
3,774,368	3,575,601	4,001,985	
7,473,938	6,902,866	7,833,988	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

14 בנובמבר 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
378,030	99,431	94,677	278,791	280,719	הכנסות מדמי שכירות, נטו
20,496	4,487	6,129	14,575	16,012	עלות אחזקה ותפעול מבנים
357,534	94,944	88,548	264,216	264,707	
400,809	(4,539)	181,537	241,928	252,301	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
758,343	90,405	270,085	506,144	517,008	
46,242	10,546	15,378	30,974	46,488	הוצאות הנהלה וכלליות
712,101	79,859	254,707	475,170	470,520	
7,287	520	8,153	13,222	13,134	הכנסות מימון
(222,658)	(51,688)	(45,825)	(194,306)	(162,390)	הוצאות מימון
(215,371)	(51,168)	(37,672)	(181,084)	(149,256)	הוצאות מימון, נטו
67,946	7,293	4,730	38,714	7,780	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
564,676	35,984	221,765	332,800	329,044	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
564,676	35,984	221,765	332,800	329,044	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
					שוטפת:
564,676	35,984	221,765	332,800	329,044	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
(360,827)	(15,215)	(241,191)	(211,139)	(217,567)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי
203,849	20,769	(19,426)	121,661	111,477	מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
(816)	(219)	(269)	(595)	(801)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין
203,033	20,550	(19,695)	121,066	110,676	עסקאות עם חברות מוחזקות
					מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(531,862)	(141,554)	(237,810)	(406,192)	(336,283)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	-	-	37,500	מכירת נדל"ן להשקעה
(83,396)	(107,526)	(5,927)	(85,471)	(18,830)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
41,426	1,701	3,052	40,426	2,867	נכסים פיננסיים, נטו
(11,426)	(3,855)	(935)	(12,307)	18,099	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(585,258)	(251,234)	(241,620)	(463,544)	(296,647)	
2,070	(7,100)	400	(5,330)	(5,400)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה
(583,188)	(258,334)	(241,220)	(468,874)	(302,047)	בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
					מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:
					גידול באשראי לזמן קצר
371,015	35,015	(13,000)	68,090	(18,015)	מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי
-	-	-	-	326,395	אחרים, נטו
(194,415)	(141,479)	(161,594)	(194,415)	(231,266)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(148,664)	(38,701)	(39,778)	(109,949)	(118,247)	פדיון אגרות חוב
172,544	172,544	-	172,544	-	דיבידנד ששולם
					הנפקת מניות, נטו
200,480	27,379	(214,372)	(63,730)	(41,133)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון
(179,675)	(210,405)	(475,287)	(411,538)	(232,504)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
453,459	252,326	516,567	453,459	273,784	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
273,784	41,921	41,280	41,921	41,280	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

ריט 1 בע"מ

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	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
8,709	1,034	5,607	3,103	16,820	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(67,946)	(7,293)	(4,730)	(38,714)	(7,780)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
150,357	35,921	24,025	126,297	100,270	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
8,602	464	(5,122)	9,818	(1,883)	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(400,809)	4,539	(181,537)	(241,928)	(252,301)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(52,368)	(13,056)	(12,972)	(39,301)	(39,218)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
108,051	29,623	30,779	91,028	88,507	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
(245,404)	51,232	(143,950)	(89,697)	(95,585)	הוצאות מימון אחרות, נטו
(14,141)	(18,902)	(30,663)	(16,631)	(7,330)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(6,907)	371	(16,015)	(11,617)	(15,936)	גידול בחייבים ולקוחות
(21,048)	(18,531)	(46,678)	(28,248)	(23,266)	(קישון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(100,610)	(49,642)	(55,318)	(97,904)	(113,663)	מזומנים לפעילות שוטפת:
308	220	2,254	308	6,694	ריבית ששולמה
5,927	1,506	2,501	4,403	8,253	ריבית שנתקבלה
(94,375)	(47,916)	(50,563)	(93,193)	(98,716)	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(360,827)	(15,215)	(241,191)	(211,138)	(217,567)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
29,805	8,358	59,776	22,671	61,470	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
496	488	1,737	488	1,737	דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל
19,116	-	-	-	-	רכישת חברה מוחזקת
-	-	-	-	86,975	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

א. המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם הדוחות כספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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- 155 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 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 14 בנובמבר 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 בנובמבר, 2023

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **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 סייד, 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 במועד ובמתכונת 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

14 בנובמבר, 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 השלישי 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 האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

14 בנובמבר, 2023

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים