



דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-35 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023

36 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

37 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

38 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

39-43 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

44-45 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

46-52 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 ביוני 2023

59 אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין

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

61-63 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

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

מחציתה הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בעיקר בהמשך צעדי הריסון והצמצום המוניטרי של מרבית הבנקים המרכזיים בעולם, על רקע סביבת האינפלציה הגבוהה. הנתונים הכלכליים שהצטברו עד למועד פרסום דוח זה, מצביעים ברובם על האטת צמיחת הכלכלה העולמית בתחילת שנת 2023, 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 מקדמת הממשלה בישראל 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 מודייס הורידה את תחזית דירוג האשראי של 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. מתחילת שנת 2023 נרשמה עלייה מסוימת במרווח התשואות של אג"ח דולרי של ממשלת ישראל ביחס לאג"ח של ארה"ב, לצד היחלשות השקל וביצועי חסר משמעותיים של שוק המניות המקומי ביחס לארה"ב ואירופה. נכון למועד פרסום דוח זה, אירועים אלו לא השפיעו מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעות העתידיות על החברה, ככל ותהיינה.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש יולי 2023¹ ("התחזית"), המבוססת על התרחיש לפיו המחלוקת סביב הרפורמה המשפטית תיושב באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית מכאן ואילך, התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של 3.0% בשנת 2023 ובשנת 2024, נמוך ביחס לקצב הצמיחה הממוצע ששרר בשנים האחרונות (כ-4.0%). על פי התחזית, הסיבות העיקריות לעדכון מטה הינן: האטה צפויה בצמיחת הסחר העולמי (שמעיבה על היצוא הישראלי); רמת פעילות גבוהה בישראל בנקודת המוצא; מדיניות מוניטרית מרסנת לטובת הפחתת האינפלציה; כמו כן, זמינות ההון למגזר העסקי נמוכה ביחס לשנים קודמות והחל מסוף שנת 2022 ניכרת ירידה משמעותית בגיוסי ההון לענף ההיי טק בישראל.

על פי התחזית, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על כ-3.5% בשנת 2023, ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על כ-2.4%. ההתמתנות של קצב האינפלציה מושפעת בעיקר מירידה במחירי הסחורות והאנרגיה, וכן מהתמתנות הביקושים לתוצר המקומי, בין השאר בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת בישראל ובעולם. על פי התחזית, הריבית המוניטרית בישראל צפויה לעמוד על 4.75%-5% בעוד שנה.

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 גם על ענף הנדל"ן המניב בישראל בו פועלת החברה.

בתחום המשרדים, המהווה כ-50% מתיק הנכסים המניבים של החברה, מורגשת בחודשים האחרונים התמתנות בביקושים ועלייה בהיצע של שטחים להשכרה למשרדים, וזאת בעיקר על רקע צמצום כח האדם וגלי הפיטורים בענף ההיי טק. במקביל, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים. בנכסיה המניבים של החברה **בתחום המסחר**, המהווה כ-24% מתיק הנכסים המניבים **וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים**, רמת הפדיונות והפעילות העסקית במהלך החציון הראשון של שנת 2023 היתה גבוהה. עם זאת, פורסמו אינדיקטורים המצביעים על ירידה בצריכה הפרטית במשק. המשכונה של השחיקה בכח הקנייה של משקי הבית עלולה למתן את הביקוש לצריכה, ולהוביל לירידה ברמת הפדיונות במרכזים המסחריים.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה נמשכים הביקושים הגבוהים לשטחים להשכרה, לצד יציבות בדמי השכירות.

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

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

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2023, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/a10-07-23>

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

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

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

מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"), ובין היתר, החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה. כמו כן, להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה, וכי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

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

הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

דוחות מאוחדים מורחבים

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

פרטים על פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2023, נכסי החברה כוללים 55 נכסים מניבים בשטח של כ- 591 אלף מ"ר². שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.1%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 920 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

² שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 82 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 ביוני 2023 (מאוחד מורחב,

במיליוני ש"ח):

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	% שינוי 2022-2023	1-6/2022	1-6/2023	% שינוי 2022-2023	
418.7	102.0	105.4	3.3%	197.5	213.6	8.2%	NOI
-	90.1	98.1	8.9%	172.9	189.9	9.8%	NOI Same Property (*)
314.4	77.9	74.1	(4.9%)	148.9	152.5	2.4%	FFO ריאלי (**)
1.67	0.42	0.38	(9.5%)	0.80	0.78	(2.5%)	FFO ריאלי (**) למניה (ש"ח)

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

העלייה ב- NOI בחציון הראשון של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינה למרות ירידה של כ- 14 מיליון ש"ח שנבעה מפינוי שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה (ירידה של כ- 10 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד).

העלייה בסך ה- NOI נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים בתקופת הדוח ומהנבה מלאה של נכסים חדשים שנרכשו במהלך התקופה, בניכוי השפעתם של פינוי השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס 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.

השינוי ב- FFO הריאלי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהעלייה ב- NOI כמפורט לעיל, בניכוי העלייה בהוצאות המימון.

הירידה ב- FFO הריאלי למניה נובעת בעיקר מגידול 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 ביוני 2023 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

תיק הנכסים תיק הנכסים הסתכם לכ- 7.7 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2023, לעומת כ- 7.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. <u>עסקאות עיקריות בתקופה:</u> מכירת נכס בלוד (מאי 2023). השלמת הקמתם של מגדל אינפנייטי במתחם אינפנייטי פארק ברעננה ושל נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה הר-טוב (אוגוסט 2023). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן. שערוכי נדל"ן להשקעה חיוביים בסך של כ- 69 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2023. בהערכות השווי שבוצעו בתקופה עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה. השערוכים החיוביים, נטו, נבעו בעיקר מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות. לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.	
עדכון מעלה של תחזיות החברה לשנת 2023 אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2023 הינו כ- 425-430 מיליון ש"ח, לעומת כ- 418-428 מיליון ש"ח באומדן המקורי מחודש מרץ 2023. אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2023 הינו כ- 298-302 מיליון ש"ח (כ- 1.54-1.56 ש"ח למניה), לעומת כ- 290-300 מיליון ש"ח (כ- 1.50-1.55 ש"ח למניה) באומדן המקורי מחודש מרץ 2023.	
עלייה של כ- 8.2% ב- NOI וכ- 9.8% ב- NOI מנכסים זהים בחציון הראשון של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI בחציון הראשון של שנת 2023 הסתכם בכ- 214 מיליון ש"ח, לעומת כ- 198 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 3.3% ב- NOI וכ- 8.9% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון השני של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI ברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בכ- 105 מיליון ש"ח, לעומת כ- 102 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה מלאה של נכסים חדשים שנרכשו במהלך שנת 2022, ועל אף מכירת נכס בלוד בחודש מאי 2023 ופינוי שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס, המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה.	עלייה ב- NOI וב- NOI Same Property³
עלייה של כ- 2.4% ב- FFO הריאלי וירידה של כ- 2.5% ב- FFO הריאלי למניה בחציון הראשון של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי בחציון הראשון של שנת 2023 הסתכם בכ- 153 מיליון ש"ח (כ- 0.78 ש"ח למניה), לעומת כ- 149 מיליון ש"ח (כ- 0.80 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ- 4.9% ב- FFO הריאלי וכ- 9.5% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון השני של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי ברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בכ- 74 מיליון ש"ח (כ- 0.38 ש"ח למניה), לעומת כ- 78 מיליון ש"ח (כ- 0.42 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי ב- FFO הריאלי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי עלייה בהוצאות המימון הריאליות. הירידה ב- FFO הריאלי למניה נובעת בעיקר מגידול במספר המניות המשוקלל של החברה (כ- 5%) אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2022.	עלייה ב- FFO הריאלי, ירידה ב- FFO הריאלי למניה
שיעור תפוסה גבוה שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 97.1%⁴.	

³ בהשוואת נתוני ה- NOI Same Property נוטרלו כ- 5.5 מיליון ש"ח מה- NOI של החציון הראשון של שנת 2023 וכ- 19.4 מיליון ש"ח מהתקופה המקבילה אשתקד (מתוכם, כ- 9.8 מיליון ש"ח מה- NOI של הרבעון השני של שנת 2022) שנבע משטחי אינפנייטי קמפוס ופלאזה אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה.

⁴ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 82 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

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% (על פי מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2023). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים⁵	
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). לפרטים ראו בסעיף 1.3 להלן ובנספח ה' לדוח זה.	דירוג אגרות החוב של החברה
- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.74% ליום 30 ביוני 2023 (לעומת כ- 1.67% ליום 31 בדצמבר 2022). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.8% (אגרות חוב (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2023).	עלות החוב המשוקללת
מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 4.3 שנים) ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות.	
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.	נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי
למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 270 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 565 מיליון ש"ח.	רמת נזילות גבוהה
כ- 3,814 מיליון ש"ח (כ- 19.67 ש"ח הון למניה) ליום 30 ביוני 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.	הון עצמי (המיוחס לבעלים)

עדכון מעלה של תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2023:

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

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

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

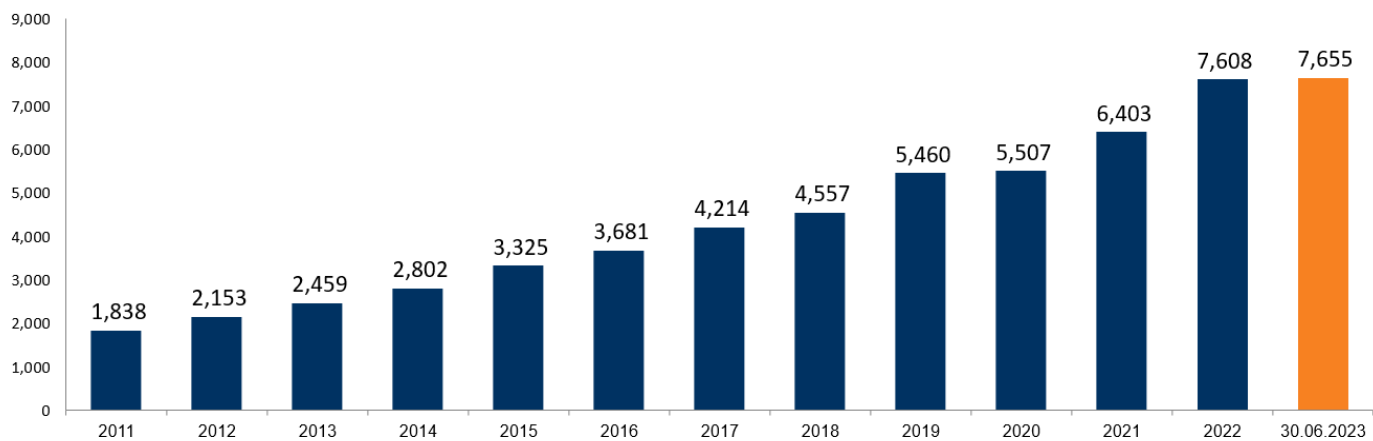
אומדני החברה לשנת 2023 כוללים NOI בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022 בפועל וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ והשבחת הנכס. להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ והשבחה, יסתכם לכ- 75-70 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI החזויה ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לאחר השלמת השיפוץ והשבחה וביחס לתחזיות 2023 היא בסך של כ- 59-54 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO הריאלי נאמדת בסך של כ- 56-51 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חוזיות 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.

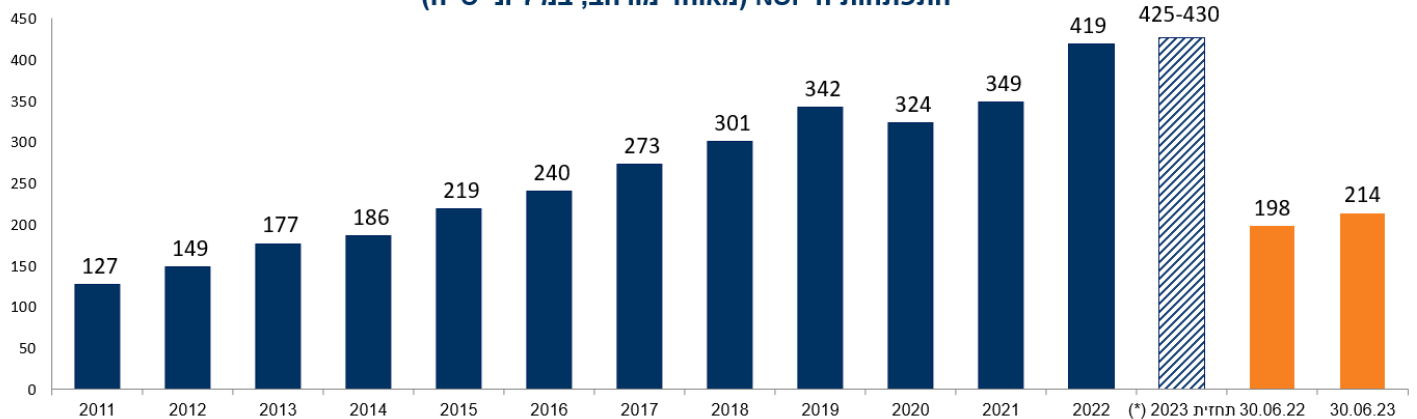
התחזיות והאמדנים לשנת 2023 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2023. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2023, כולל 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 ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים.

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- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

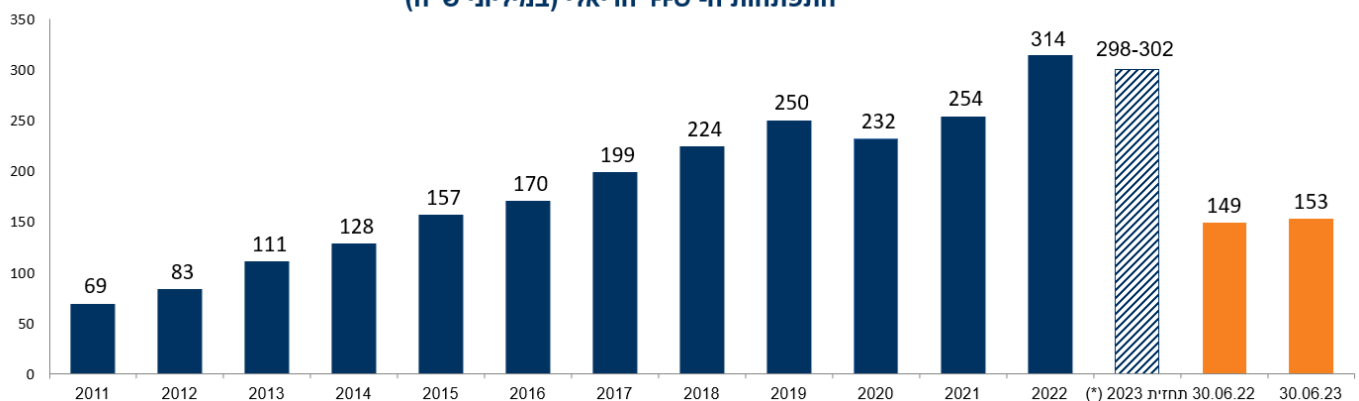
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



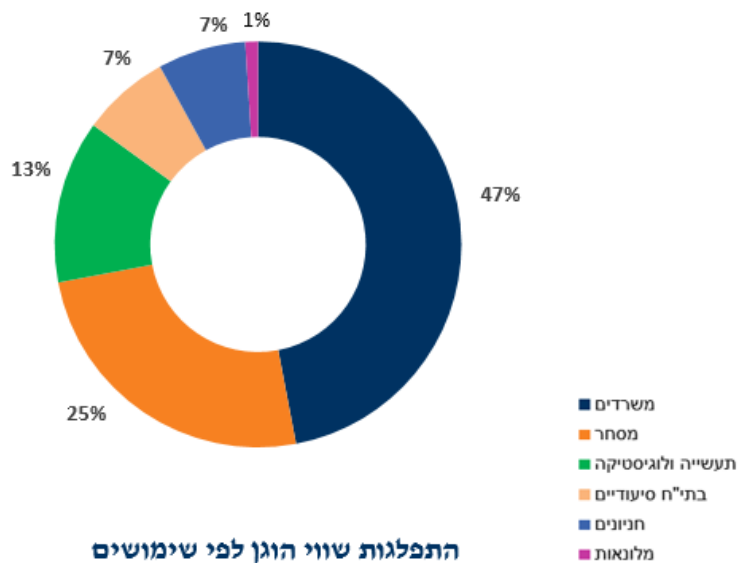
(*) לפרטים בדבר תחזית החברה המעודכנת לשנת 2023, ראו בסעיף זה לעיל.

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

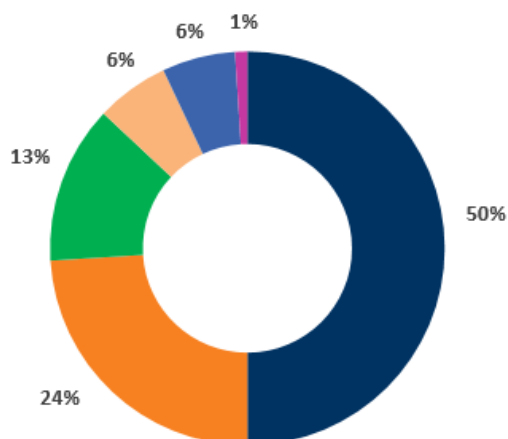
שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי הוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	177,238 (*)	100,315	47%	94.4% (*)	3,815,422	50%
מסחר	109,774	54,060	25%	96.5%	1,863,559	24%
תעשייה ולוגיסטיקה	168,693	27,098	13%	98.1%	1,019,454	13%
בתי חולים סיעודיים	37,058	15,300	7%	100%	428,818	6%
חניונים	93,523	14,589	7%	100%	439,991	6%
מלונאות	4,532	2,236	1%	100%	87,288	1%
סה"כ	590,818	213,598	100%	97.1%	7,654,532	100%

(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 82 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה. שווים של שטחים אלו נכלל בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

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

7,654,532	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2023
(87,549)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה (*)
(994,958)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות (**)
(189,587)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
6,382,438	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
105,377	NOI לרבעון השני של שנת 2023
(1,085)	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב (***)
417,168	NOI מתוקנן בקצב שנתי (****)
6.54%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

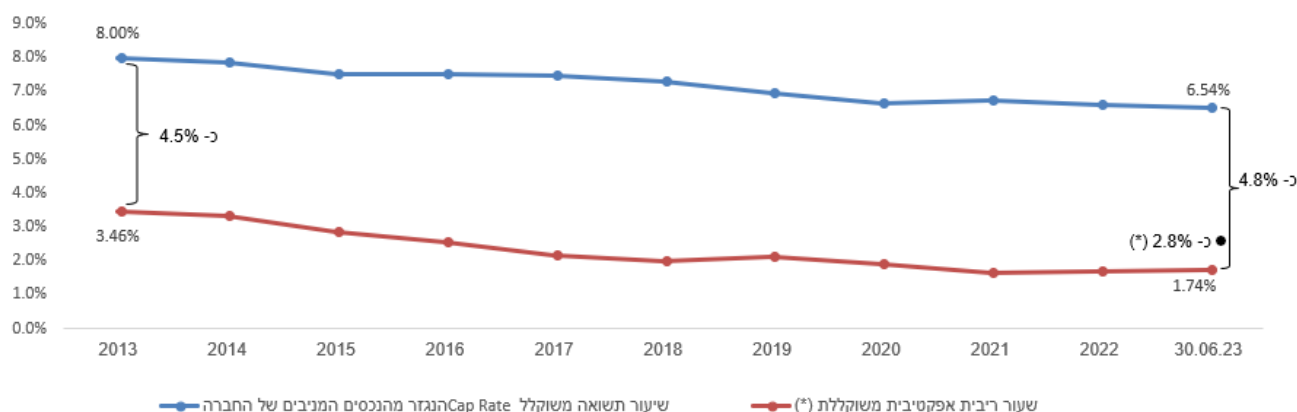
(*) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2023 הינו כ- 6.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

(**) שווי המימוש לזכויות נוספות כולל בעיקר את שווי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה וכן את שווי של נכס בהקמה בהר-טוב (שהקמתו הסתיימה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי).

(***) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) הפחתת NOI בגין נכס שנמכר במהלך התקופה; (2) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים; (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 החוזי מהשטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה ומנכס בהקמה בהר-טוב (שהקמתו הסתיימה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי).

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



(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.84% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2023).

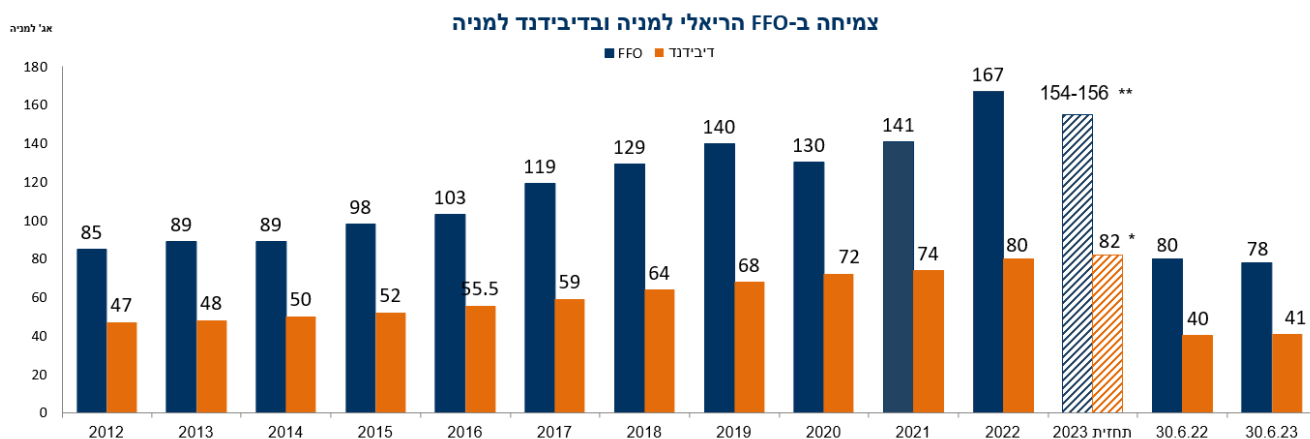
דיבידנדים בגין רווחי השנים 2020-2023

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.



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

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

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

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

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

מכירת נכס בלוד

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.

"מגדל היובל" בתל אביב

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם על ידה, במישרין ובעקיפין. יתרת המניות מוחזקות על ידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה"). מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר ותחניון 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 אינפיניטי פארק, רעננה

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

בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED), בהשקעה כוללת של כ- 470 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 400 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 66% משטחי המשרדים בו.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, צפויה השלמתו של **הפארק הירוק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק הירוק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 35 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 8 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה למועד פרסום דוח זה, כ- 66%). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות.

עבודות השדרוג באינפנייטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפנייטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותן הכוללת של שדרוג אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 230-250 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 62 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במחצית השנייה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 28% 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.

מבנה 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- 150 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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 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.

הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל 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.

1.3. הון וחוב

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 4(ז) 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%.

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- 390 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). 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	30.06.23	31.12.22	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	8,038	7,712	
נכסים שוטפים	623	411	הגידול נבע בעיקר מגידול, נטו, במזומנים בסך של כ- 242 מיליון ש"ח, ומנגד מקיטון בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ביתרת החייבים והלקוחות.
נדל"ן להשקעה	6,613	6,582	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 84 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 71 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	678	663	הגידול נבע בעיקר מהשקעות ומהרווח השוטף בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.
הון חוזר	(426)	(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- 623 מיליון ש"ח (כ- 411 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,049 מיליון ש"ח (כ- 1,036 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). הגידול, נטו, בהון החוזר נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב שתמורתה שימשה, בין היתר, לפירעון אשראי לזמן קצר. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. דירקטוריון החברה בחר את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	919	890	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 282 מיליון ש"ח (כ- 249 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 636 מיליון ש"ח (כ- 641 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,850	2,579	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהנפקה של אגרות חוב בתקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,814	3,774	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 107 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 78 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	19.67	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 2 2022	רבעון 2 2023	לתקופה 1-6/2022	לתקופה 1-6/2023	
564.7	269.2	79.6	296.8	107.3	רווח לתקופה (*)
(406.1)	(247.4)	(73.9)	(246.5)	(70.8)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
14.3	9.2	9.2	12.4	6.1	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
4.2	8.3	(0.7)	8.2	3.8	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(43.6)	(24.1)	6.0	(24.3)	7.8	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
133.5	15.2	20.2	46.6	54.2	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
					התאמות נוספות
8.7	1.0	5.6	2.0	11.2	תשלום מבוסס מניות
2.3	(1.6)	1.1	(1.0)	1.6	התאמות אחרות
144.5	14.6	26.9	47.6	67.0	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
0.77	0.08	0.14	0.26	0.35	FFO למניה (ש"ח)
169.9	63.3	47.2	101.3	85.5	בנטרול הפרשי הצמדה למדד (**)
314.4	77.9	74.1	148.9	152.5	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.67	0.42	0.38	0.80	0.78	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
188.2	185.1	193.8	185.0	193.7	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 2 2022	רבעון 2 2023	לתקופה 1-6/2022	לתקופה 1-6/2023	
47.9	11.0	2.1	22.0	9.5	אינפנייטי פארק, רעננה (**)
38.9	9.4	10.1	19.4	20.1	מגדל היובל, תל אביב
86.8	20.4	12.2	41.4	29.6	סה"כ נכסים עיקריים
331.9	81.6	93.2	156.1	184.0	נכסים אחרים
418.7	102.0	105.4	197.5	213.6	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	חציון 1 2023	חציון 1 2022	רבעון 2 2023	רבעון 2 2022	הסברים והערות (לחציון, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות, נטו	190.7	183.7	94.2	95.2	השינוי בין התקופות נובע בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה מלאה של נכסים חדשים שנרכשו במהלך שנת 2022, בניכוי השפעתה של מכירת נכס בלוד בחודש מאי 2023 ופינוי שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס המצויים בתהליך שיפוץ והשבה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	10.3	10.5	5.4	5.0	
NOI	180.4	173.2	88.8	90.2	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	70.8	246.5	67.7	247.4	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 בתקופת הדוח, 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. 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- 70 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות מכירה בסך של כ- 2 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- 12 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	31.1	20.4	15.5	10.2	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 תזרימיות בסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 14.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נובעת מהגידול בהיקף נכסי החברה ומעדכון דמי הניהול בהסכם הניהול החדש שנחתם בין החברה לחברת הניהול בחודש אוגוסט 2022, וחל מיום 27 בספטמבר 2022. בנוסף, ההוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח (כ- 3.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). בחציון הראשון של שנת 2023 נרשמו הוצאות חשבונאיות בגין הענקת מניות חסומות בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח (לעומת כ- 0.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הגידול בהוצאות החשבונאיות הנובע מרכיב זה מסתכם לכ- 6.6 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 ("ההבשלה מדורגת"), ולא בצורה ליניארית. ככל ותגמול זה היה נפרס בצורה רבעונית לינארית (ולא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), ההוצאה בחציון הראשון של שנת 2023 היתה מסתכמת לכ- 3.0 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 1.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, החציון הראשון של שנת 2023 כולל הוצאה חשבונאית בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, לעומת כ- 1.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות מימון, נטו	118.2	132.4	60.7	83.2	עיקר הקטון נבע מהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 76.2 מיליון ש"ח, ביחס לסך של כ- 90.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 2.5% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 3.1% אשתקד.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	6.0	30.8	(0.2)	25.6	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. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	107.3	296.8	79.6	269.2	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	0.554	1.604	0.411	1.455	

(*) 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 ביוני 2023 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 517 מיליון ש"ח (כ- 275 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 35 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- 270 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 565 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השפעות הסביבה העסקית על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. **דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל.**

להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הסעיף	לתקופה 1-6/2023	לתקופה 1-6/2022	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	128	102	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 108 מיליון ש"ח (כ- 298 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח (כ- 90 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (כ- 31 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח (כ- 246 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, בסך של כ- 60 מיליון ש"ח (כ- 50 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 57 מיליון ש"ח (כ- 51 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 10 מיליון ש"ח אשתקד).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(55)	(212)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 99 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, בניכוי מכירת נדל"ן להשקעה בתקופה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ובניכוי תזרים חיובי שנבע מחייבים לזמן ארוך, נטו, בסך של כ- 19 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכסים ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 264 מיליון ש"ח בניכוי החזרי השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו, בסך של כ- 23 מיליון ש"ח, ובניכוי תזרים חיובי שנבע ממימוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 39 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	168	(91)	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- 70 מיליון ש"ח, בניכוי תשלום דיבידנד בסך של כ- 78 מיליון ש"ח ובניכוי קיטון, נטו, באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לתשלום דיבידנד בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 53 מיליון ש"ח בקיזוז גידול באשראי לזמן קצר, נטו, מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 34 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 ביוני 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 13 באוגוסט 2023 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2023 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השני של שנת 2023 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 30 ביוני 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 בפזורה 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

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 ביוני 2023, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדלין להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	
באלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
285,569	265,012	528,292	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	42,683	35,228	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
98,798	50,753	75,388	חייבים ולקוחות
425,101	358,448	638,908	
			נכסים לא שוטפים:
7,607,929	6,962,357	7,654,532	נדל"ן להשקעה
135,207	117,213	138,682	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
82,980	90,223	156,979	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,826,116	7,169,793	7,950,193	
8,251,217	7,528,241	8,589,101	
			התחייבויות שוטפות:
986,228	616,877	1,027,408	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
156,834	125,093	140,268	זכאים ויתרות זכות
1,143,062	741,970	1,167,676	
			התחייבויות לא שוטפות:
574,264	515,890	571,146	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,690,837	2,849,604	אגרות חוב, נטו
81,522	79,619	87,549	התחייבות בגין חכירה
98,560	95,185	98,735	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,333,787	3,381,531	3,607,034	
			הון:
3,774,368	3,404,740	3,814,391	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,774,368	3,404,740	3,814,391	סה"כ הון
8,251,217	7,528,241	8,589,101	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	
באלפי ש"ח					
444,200	108,092	111,994	210,152	226,187	הכנסות מדמי שכירות, נטו
25,477	6,102	6,617	12,623	12,589	עלות אחזקה ותפעול מבנים
418,723	101,990	105,377	197,529	213,598	
442,608	277,339	66,280	276,170	69,198	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
861,331	379,329	171,657	473,699	282,796	
46,268	10,213	15,525	20,428	31,115	הוצאות הנהלה וכלליות
815,063	369,116	156,132	453,271	251,681	
6,621	12,074	5,382	12,629	8,875	הכנסות מימון
(264,749)	(106,227)	(77,473)	(163,947)	(147,015)	הוצאות מימון
(258,128)	(94,153)	(72,091)	(151,318)	(138,140)	הוצאות מימון, נטו
11,483	(1,015)	(2,781)	(598)	(4,288)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
568,418	273,948	81,260	301,355	109,253	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(3,742)	(4,752)	(1,684)	(4,539)	(1,974)	הוצאות מסים על הכנסה (*)
564,676	269,196	79,576	296,816	107,279	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
564,676	269,196	79,576	296,816	107,279	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
564,676	269,196	79,576	296,816	107,279	

(*) 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 ביוני 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות		הלוואות מבנקים		אגרות חוב	
	מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	ומאחרים			
973,369	153,386	293,000	296,000	230,983	שנה ראשונה	
547,758	179,649	-	19,923	348,186	שנה שנייה	
403,574	27,925	-	-	375,649	שנה שלישית	
404,247	28,598	-	-	375,649	שנה רביעית	
1,867,918	298,092	-	-	1,569,826	שנה חמישית ואילך	
4,196,866	687,650	293,000	315,923	2,900,293	סה"כ פרעונות	

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

230,440	יתרת פרמיה
20,852	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
4,448,158	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2023 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>הפסד מהשינויים</u>				<u>רווח מהשינויים</u>			
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u> <u>ליום (*)</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>המכשיר</u> <u>הרגיש</u>
<u>ירידה של 2%</u> <u>בריבית (***)</u>	<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	<u>עליה של 2%</u> <u>בריבית (***)</u>	
(286)	(33.8)	(16.8)	(3,001)	16.7	33.2	250	<u>אגרות חוב</u> <u>מונפקות **</u>

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

(**) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.5% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי הוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 ביוני 2023.

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

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

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 ביוני 2023, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 955 מיליון ש"ח (כ- 231 מיליון ש"ח בשנה הראשונה, כ- 348 מיליון ש"ח בשנה השנייה וכ- 376 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- 2.84%, 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- 2.4 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה הראשונה, כ- 3.6 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השנייה, וכ- 4.3 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השלישית.

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בריבית בנק ישראל</u>		<u>יתרה ליום (*)</u>	<u>עלייה בריבית בנק ישראל</u>	
-2%	-1%	30.06.2023	+1%	+2%
15.8	7.9	(788)	(7.9)	(15.8)

(*) 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 ביוני 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%	30.06.2023	+0.1%	+0.2%
6.0	3.0	(3,001)	(3.0)	(6.0)

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

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

פטור ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

בחודש מרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 15 במרץ 2023 וסיומה ביום 14 במרץ 2024.

לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, ראו גם סעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגידי) 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, יו"ר (דירקטור חיצוני), דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) וקותי גביש.

ביום 10 באוגוסט 2023 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 13 באוגוסט 2023 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 בתקופת הדוח, 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 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.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

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 מבוקש 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.

נכון למועד דוח זה, החברה בוחנת את הטענות בבקשת האישור ותגיש את תגובתה לבית המשפט, אולם מעיון ראשוני ולפי ייעוץ משפטי שקיבלה, החברה סבורה כי מדובר בטענות משוללות יסוד.

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

לפרטים בדבר דוח דירוג שפורסם 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 07.02.19	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
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 90,537-31.8.17 196,895-21.12.17 260,106-29.01.18 281,911-07.02.19	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
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	801,990	1,051,494	941,357	679,681
ערך נקוב ליום 30.06.23	162,822	930,737	891,863	620,718
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.06.23	179,481	1,034,156	1,001,024	685,632
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.23	2,009	11,578	9,806	4,798
שווי הוגן ליום 30.06.23	182,947	1,092,778	1,047,493	677,514
שווי בורסאי ליום 30.06.23	182,947	1,092,778	1,047,493	677,514
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.	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 קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל 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	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	hermetic@hermeti	hermetic@hermeti	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

הסעיף	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז' (*)
	c.co.il	c.co.il		
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable	ilAA/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+ 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.

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).

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 ביוני 2023 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 ביוני 2023 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 3,814 מיליון ש"ח.

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

אינפנייטי פארק רעננה

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

מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 9 במרץ 2023, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, אשר פורסמו ביום 15 במרץ 2023 (אסמכתה מספר: 2023-01-022600 ("הערכת השווי"). בנוסף, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 הערכת השווי המעודכנת מיום 9 באוגוסט 2023.

(*) השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 87.5 מיליון ש"ח (כ- 81.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), ואינו כולל שווי זכויות נוספות ובנייה נוספת בסך של כ- 254 מיליון ש"ח (כ- 232 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). לפרטים נוספים ראו סעיף 16.1 לפרק א' בדוח התקופתי.

(**) רווחי השערוד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 6.1 מיליון ש"ח הנובעות משערוד התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2022, רווחי השערוד אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח הנובעות משערוד התחייבות בגין דמי חכירה).

(***) בחישוב שיעור התפוסה הממוצע נטרלו כ- 52 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, משקף את ה-NOI בפועל, בקצב שנתי (מוכפל בארבע).

בחישוב שיעור התשואה נטרל שווי של כ- 52 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, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2023 הינו כ- 6.6 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.

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

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

לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפנייטי 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 2 שנת 2023	רבעון 1 שנת 2023	שנת 2022
שווי הנכס לסוף התקופה (*)	618,500	609,500	609,500
NOI בתקופה	10,135	9,981	38,946
רווחי שערוד בתקופה	9,000	-	26,407
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%
שיעור תשואה	6.5%	6.6%	6.4%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) (**)	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 ביוני 2023 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
516,812	-	96	-	516,716	מזומנים ושווי מזומנים
35,228	-	765	-	34,463	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
70,882	4,161	-	11,836	54,885	חייבים ולקוחות
<u>622,922</u>	<u>4,161</u>	<u>861</u>	<u>11,836</u>	<u>606,064</u>	
נכסים לא שוטפים					
6,613,194	6,613,194 (*)	-	-	-	נדל"ן להשקעה
678,349	678,349	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
124,011	15,134	-	100,877	8,000	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,038,476</u>	<u>7,310,838</u>	<u>861</u>	<u>112,713</u>	<u>614,064</u>	
התחייבויות שוטפות					
918,590	-	-	281,129	637,461	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
130,624	27,964	-	33,815	68,845	זכאים ויתרות זכות
<u>1,049,214</u>	<u>27,964</u>	<u>-</u>	<u>314,944</u>	<u>706,306</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
171,974	-	-	19,923	152,051	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,849,604	-	-	2,849,604	-	אגרות חוב, נטו
87,549	-	87,549 (**)	-	-	התחייבות בגין חכירה
34,807	26,437	-	591	7,779	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,814,391	3,814,391	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,937	30,937	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>8,038,476</u>	<u>3,899,729</u>	<u>87,549</u>	<u>3,185,062</u>	<u>159,830</u>	

(*) 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 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות 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- 3.12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.9% וכ- 8.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה 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, מבוססת על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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, 13 באוגוסט 2023

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

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

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

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

31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
274,925	253,194	516,812	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	42,683	35,228	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
95,130	48,395	70,882	חייבים ולקוחות
410,789	344,272	622,922	
נכסים לא שוטפים:			
6,581,601	6,144,035	6,613,194	נדל"ן להשקעה
662,740	499,243	678,349	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
56,378	64,728	124,011	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,300,719	6,708,006	7,415,554	
7,711,508	7,052,278	8,038,476	
התחייבויות שוטפות:			
890,143	548,752	918,590	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
146,221	115,805	130,624	זכאים ויתרות זכות
1,036,364	664,557	1,049,214	
התחייבויות לא שוטפות:			
169,183	147,684	171,974	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,690,837	2,849,604	אגרות חוב, נטו
81,522	79,619	87,549	התחייבות בגין חכירה
40,353	37,993	34,807	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,870,499	2,956,133	3,143,934	
הון:			
3,774,368	3,404,740	3,814,391	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,277	26,848	30,937	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,804,645	3,431,588	3,845,328	סה"כ הון
7,711,508	7,052,278	8,038,476	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

13 באוגוסט 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
386,908	95,157	94,180	183,721	190,713	הכנסות מדמי שכירות, נטו
21,365	5,006	5,422	10,502	10,304	עלות אחזקה ותפעול מבנים
365,543	90,151	88,758	173,219	180,409	
408,769	247,411	67,654	246,467	70,764	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
774,312	337,562	156,412	419,686	251,173	
46,268	10,212	15,525	20,428	31,115	הוצאות הנהלה וכלליות
728,044	327,350	140,887	399,258	220,058	
6,509	11,980	5,293	12,617	8,718	הכנסות מימון
(228,828)	(95,221)	(66,042)	(144,997)	(126,880)	הוצאות מימון
(222,319)	(83,241)	(60,749)	(132,380)	(118,162)	הוצאות מימון, נטו
63,286	25,557	(222)	30,844	6,043	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
569,011	269,666	79,916	297,722	107,939	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
569,011	269,666	79,916	297,722	107,939	סך הכל רווח כולל לתקופה
564,676	269,196	79,576	296,816	107,279	סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
4,335	470	340	906	660	בעלי מניות החברה
569,011	269,666	79,916	297,722	107,939	זכויות שאינן מקנות שליטה
3.000	1.455	0.411	1.604	0.554	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.989	1.450	0.410	1.598	0.553	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
188,210	185,056	193,762	185,043	193,689	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
188,891	185,668	194,086	185,773	194,063	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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:
107,939	660	107,279	107,279	-	-	-	רווח כולל לתקופה
11,213	-	11,213	-	6,965	3,872	376	תשלום מבוסס מניות
(78,469)	-	(78,469)	(78,469)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>3,845,328</u>	<u>30,937</u>	<u>3,814,391</u>	<u>2,120,261</u>	<u>16,242</u>	<u>1,483,935</u>	<u>193,953</u>	יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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:
297,722	906	296,816	296,816	-	-	-	רווח כולל לתקופה
2,069	-	2,069	-	495	1,463	111	תשלום מבוסס מניות
(71,248)	-	(71,248)	(71,248)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>3,431,588</u>	<u>26,848</u>	<u>3,404,740</u>	<u>1,901,007</u>	<u>7,743</u>	<u>1,310,910</u>	<u>185,080</u>	יתרה ליום 30 ביוני 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 ביוני 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	
3,799,535	30,597	3,768,938	2,080,415	13,072	1,481,757	193,694	יתרה ליום 1 באפריל 2023
79,916	340	79,576	79,576	-	-	-	שינויים בתקופה:
5,607	-	5,607	-	3,170	2,178	259	רווח כולל לתקופה
(39,730)	-	(39,730)	(39,730)	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
3,845,328	30,937	3,814,391	2,120,261	16,242	1,483,935	193,953	דיבידנד שהוכרז
							יתרה ליום 30 ביוני 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 ביוני 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	
3,197,902	26,378	3,171,524	1,668,826	7,408	1,310,247	185,043	יתרה ליום 1 באפריל 2022
							שינויים בתקופה:
269,666	470	269,196	269,196	-	-	-	רווח כולל לתקופה
1,035	-	1,035	-	335	663	37	תשלום מבוסס מניות
(37,015)	-	(37,015)	(37,015)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>3,431,588</u>	<u>26,848</u>	<u>3,404,740</u>	<u>1,901,007</u>	<u>7,743</u>	<u>1,310,910</u>	<u>185,080</u>	יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
569,011	269,666	79,916	297,722	107,939
(364,550)	(184,011)	(7,839)	(195,551)	20,614
204,461	85,655	72,077	102,171	128,553
(532,385)	(115,420)	(43,638)	(264,371)	(98,980)
-	-	37,500	-	37,500
(83,405)	47,704	(3,661)	22,555	(12,189)
41,426	-	-	38,725	(185)
(11,426)	(7,365)	(1,317)	(8,919)	19,023
(585,790)	(75,081)	(11,116)	(212,010)	(54,831)
371,015	230,075	296,169	33,075	(4,846)
2,198	(24)	1,724	566	(5,243)
-	-	-	-	326,395
(194,415)	-	-	(52,936)	(69,672)
(148,664)	(71,248)	(78,469)	(71,248)	(78,469)
172,544	-	-	-	-
202,678	158,803	219,424	(90,543)	168,165
(178,651)	169,377	280,385	(200,382)	241,887
453,576	83,817	236,427	453,576	274,925
274,925	253,194	516,812	253,194	516,812

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

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

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
מימון:**

(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים

בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו

(קיטון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים

בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

8,709	1,035	5,607	2,069	11,213	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(63,286)	(25,557)	222	(30,844)	(6,043)	חלק החברה (ברוחי) הפסדי חברות המטופלות
150,357	56,523	42,507	90,376	76,244	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
8,602	9,478	(1,220)	9,354	3,239	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי
(408,769)	(247,411)	(67,654)	(246,467)	(70,764)	אחרים למדד המחירים לצרכן
(52,368)	(13,676)	(12,951)	(26,245)	(26,246)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
114,208	38,070	31,440	63,452	63,757	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(242,547)	(181,538)	(2,049)	(138,305)	51,400	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
					הוצאות מימון אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(15,089)	652	(4,032)	1,532	23,237	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
(6,802)	(3,435)	321	(11,609)	158	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(21,891)	(2,783)	(3,711)	(10,077)	23,395	

מזומנים מפעילות שוטפת:

(106,347)	(1,217)	(7,433)	(50,209)	(64,373)	ריבית ששולמה
308	55	2,286	143	4,440	ריבית שנתקבלה
5,927	1,472	3,068	2,897	5,752	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת
(100,112)	310	(2,079)	(47,169)	(54,181)	השווי המאזני
(364,550)	(184,011)	(7,839)	(195,551)	20,614	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
29,805	22,539	16,876	22,539	16,876
496	535	1,478	535	1,478
19,116	-	-	-	-
-	-	-	-	88,323

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני שטרם התקבל
רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

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

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

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
108.0	105.9	110.4	לפי מדד בגין
107.7	105.5	110.4	לפי מדד ידוע
3.519	3.500	3.700	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
<u>31.12.2022</u>	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2023</u>	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2023</u>
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

5.26	1.73	0.96	3.22	2.17	לפי מדד בגין
5.28	1.93	1.33	3.13	2.46	לפי מדד ידוע
13.15	10.20	2.35	12.54	5.14	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2020 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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:

30.06.2023		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
3,000,732	3,158,924	
30.06.2022		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,970,818	2,962,089	
31.12.2022		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		
2,733,130	2,853,622	

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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:

30.06.2023			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
31,527	-	765	30,762
3,701	-	-	3,701
19,355	19,355	-	-
88,323	88,323	-	-
142,906	107,678	765	34,463
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
- תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

30.06.2022			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
41,072	-	500	40,572
1,611	-	-	1,611
14,106	14,106	-	-
56,789	14,106	500	42,183
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

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

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

א. מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

1. החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת המפגש של עורקי התנועה המרכזיים, התחבורה הציבורית, ובו פועלת תחנה של רכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.
2. בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED), בהשקעה כוללת כ- 470 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 400 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 66% משטחי המשרדים בו.
- במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, צפויה השלמתו של הפארק הירוק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק הירוק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 35 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 8 מיליון ש"ח הושקעו 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 למועד פרסום דוח זה, כ- 66%).
4. השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות.
5. עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, 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- 62 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במחצית השנייה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 28% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

ב. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. ביום 9 בדצמבר 2022 התקיים הליך גישור בפני ד"ר עמוס גבריאלי במהלכו של הליך הגישור הגיעה החברה להסדר פשרה ("הסדר הפשרה") על פיו ישיבו בעלי השליטה בישפרו ("הנתבעים") את הערבויות הבנקאיות אשר העמידה לטובתם, וזאת עד ליום 8 בינואר 2023. בנוסף, ע"פ 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.

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

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

- ב. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין (המשך):
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.
- ג. "מגדל היובל" בתל אביב
1. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם על ידיה, 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 מרכנתיל 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.
- ד. 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.

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

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

- ה. 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- 150 מיליון ש"ח.
 3. בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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.
- ו. התאמת תמורה בגין רכישת מניות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ
1. בחודש יולי 2018 רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן: "המוכרת"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה"), חברה פרטית, אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, המושכרים לשימושי מסחר ומשרדים (להלן: "המתחם"), בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח.
 2. במסגרת הסכם הרכישה ("ההסכם") נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע ליום 30 ביוני 2023 (להלן: "מועד ההתחשבנות"), על פי עקרונות מדידה מוגדרים שנקבעו. 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 (להלן: "התאמת התמורה").
 3. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות 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 ליום 30 ביוני 2023. תחשיב התאמת התמורה, כפי שנערך על ידי החברה, הועבר לעיונה של המוכרת.
 5. בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה החברה מכתב מהמוכרת ממנו עולה כי ישנן מחלוקות ביחס למנגנון ההתחשבנות וקיימים פערים ביחס לסכומי התאמת התמורה כפי שחושבו על ידי הצדדים.

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

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

2. הנפקת ניירות ערך

1. בחודש ינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 295 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 330 מיליון ש"ח.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 726,528 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 226,642 מניות רגילות של החברה. 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.

ח. 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרו דירוגי תעודות ההתחייבות של החברה לזמן ארוך ולזמן קצר, ועודכנה תחזית דירוג המנפיק לזמן ארוך מיציבה לשלילית (ilAA\Negative).

ט. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 באוגוסט 2023

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
273,784	252,326	516,567	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	42,683	35,228	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
93,287	46,759	68,943	חייבים ולקוחות
407,805	341,768	620,738	
נכסים לא שוטפים:			
6,397,262	5,967,979	6,428,337	נדל"ן להשקעה
612,493	443,909	633,884	חברות מוחזקות, נטו
56,378	64,728	124,011	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,066,133	6,476,616	7,186,232	
7,473,938	6,818,384	7,806,970	
התחייבויות שוטפות:			
841,851	500,460	870,129	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
145,515	114,955	129,883	זכאים ויתרות זכות
987,366	615,415	1,000,012	
התחייבויות לא שוטפות:			
19,441	-	19,923	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,690,837	2,849,604	אגרות חוב, נטו
81,522	79,619	87,549	התחייבות בגין חכירה
31,800	27,773	35,491	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,712,204	2,798,229	2,992,567	
הון:			
3,774,368	3,404,740	3,814,391	הון המיוחס לחברה כחברה אם
3,774,368	3,404,740	3,814,391	
7,473,938	6,818,384	7,806,970	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

13 באוגוסט 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
378,030	92,956	91,745	179,360	186,042	הכנסות מדמי שכירות, נטו
20,496	4,847	5,177	10,088	9,883	עלות אחזקה ותפעול מבנים
357,534	88,109	86,568	169,272	176,159	
400,809	247,411	67,654	246,467	70,764	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
758,343	335,520	154,222	415,739	246,923	
46,242	10,214	15,525	20,428	31,110	הוצאות הנהלה וכלליות
712,101	325,306	138,697	395,311	215,813	
7,287	12,149	5,556	12,980	9,224	הכנסות מימון
(222,658)	(94,049)	(62,813)	(142,896)	(120,808)	הוצאות מימון
(215,371)	(81,900)	(57,257)	(129,916)	(111,584)	הוצאות מימון, נטו
67,946	25,790	(1,864)	31,421	3,050	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
564,676	269,196	79,576	296,816	107,279	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
564,676	269,196	79,576	296,816	107,279	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
564,676	269,196	79,576	296,816	107,279
(360,827)	(183,818)	(4,960)	(195,924)	23,623
203,849	85,378	74,616	100,892	130,902
(816)	(189)	(273)	(377)	(532)
203,033	85,189	74,343	100,515	130,370
(531,862)	(115,266)	(43,370)	(264,170)	(98,462)
-	-	37,500	-	37,500
(83,396)	47,204	(4,011)	22,055	(12,902)
41,426	-	-	38,725	(185)
(11,426)	(7,365)	(1,317)	(8,919)	19,023
(585,258)	(75,427)	(11,198)	(212,309)	(55,026)
2,070	900	500	1,770	(5,800)
(583,188)	(74,527)	(10,698)	(210,539)	(60,826)
371,015	230,075	296,000	33,075	(5,015)
-	-	-	-	326,395
(194,415)	-	-	(52,936)	(69,672)
(148,664)	(71,248)	(78,469)	(71,248)	(78,469)
172,544	-	-	-	-
200,480	158,827	217,531	(91,109)	173,239
(179,675)	169,489	281,176	(201,133)	242,783
453,459	82,837	235,391	453,459	273,784
273,784	252,326	516,567	252,326	516,567

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי
מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין
עסקאות עם חברות מוחזקות

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות מוחזקות, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה
בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
מימון:**

(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי
אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

**מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות)
מימון**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
8,709	1,035	5,607	2,069	11,213
(67,946)	(25,790)	1,864	(31,421)	(3,050)
150,357	56,523	42,507	90,376	76,244
8,602	9,478	(1,220)	9,354	3,239
(400,809)	(247,411)	(67,654)	(246,467)	(70,764)
(52,368)	(13,676)	(12,951)	(26,245)	(26,246)
108,051	36,962	26,495	61,404	57,728
(245,404)	(182,879)	(5,352)	(140,930)	48,364
(14,141)	1,180	(3,946)	2,271	23,333
(6,907)	(3,501)	729	(11,988)	79
(21,048)	(2,321)	(3,217)	(9,717)	23,412
(100,610)	(90)	(3,591)	(48,262)	(58,345)
308	-	4,132	88	4,440
5,927	1,472	3,068	2,897	5,752
(94,375)	1,382	3,609	(45,277)	(48,153)
(360,827)	(183,818)	(4,960)	(195,924)	23,623

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
קיטון בזכאים ויתרות זכות

מזומנים לפעילות שוטפת:

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
29,805	22,539	16,876	22,539	16,876
-	-	88,323	-	88,323
496	535	1,478	535	1,478
19,116	-	-	-	-

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם
התקבלה
דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל
רכישת חברה מוחזקת

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 ביוני 2023.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 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- 151 מיליון ש"ח.



לכבוד
ריט 1 בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2023 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן השקעות במקרקעין על פי סעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

זיו האפט
רואי חשבון

13 באוגוסט, 2023

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

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

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

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 13 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 באוגוסט, 2023

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל 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 31 במרץ 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 השני 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 31 במרץ 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.

13 באוגוסט, 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 השני 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, העולולים 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 31 במרץ 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.

13 באוגוסט, 2023

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים