



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-37 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022

38 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

39 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

40 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

41-45 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

46-47 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

48-59 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 בספטמבר 2022

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

67-69 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2021 ("הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

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

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

החברה הינה חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, וניירות הערך של החברה נכללים במספר מדדים, שהעיקריים בהם הינם: ת"א-125, ת"א-90, ת"א-נדל"ן, ת"א-מניב ישראל, תל-דיב, תל בונד 40 ותל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 התאפיינו באי ודאות רבה על רקע גל התחלואה החמישי של מגפת הקורונה ("גל התחלואה החמישי"), ההתפתחויות הגיאופוליטיות בעולם, אי הוודאות הפוליטית והאירועים הביטחוניים בישראל. הלחימה העזה אשר החלה בחודש פברואר 2022 בין רוסיה לאוקראינה נמשכת נכון למועד פרסום דוח זה, והובילה, בין היתר, למשבר הומניטרי. ללחימה זו השפעות נרחבות על הכלכלה העולמית ועדיין קיימת אי וודאות רבה באשר להשפעות האפשריות של התמשכותה.

הודות לשיעורי ההתחסנות הגבוהים, ולמרות היקפי הדבקה גבוהים בגל התחלואה החמישי (ששיאו היה ברבעון הראשון של שנת 2022), נמנעה הממשלה מהטלת מגבלות משמעותיות על פעילות המשק. בהתאם, לא נגרמה פגיעה משמעותית בפעילות הכלכלית של המשק כתוצאה מתחלואת הגל החמישי, בין היתר הודות להסתגלותם של מרבית ענפי המשק לפעילות לצד המגפה.

במקביל, בתקופה זו חלה עלייה בכמות האירועים הביטחוניים בישראל, וכן התערערו ביציבות הממשלה, שהובילה בחודש יוני 2022 להחלטה על פיזור של הכנסת ולקיומן של בחירות נוספות בחודש נובמבר 2022.

מנגד, מגמות השיפור בשוק העבודה והירידה בשיעור האבטלה נמשכו, ועם סיום גל התחלואה החמישי, חזרו הפעילות הכלכלית ושוק העבודה למצבם האיתן ששרר טרום משבר הקורונה. ניכר כי רמת פעילות גבוהה מאפיין את כלל תחומי הפעילות של המשק. הנתונים הכלכליים מעידים כי מזה שלושה רבעונים, רמת התוצר גבוהה מקו המגמה טרום משבר הקורונה. בנוסף, האינדיקטורים לרבעון השלישי של שנת 2022 ממשיכים להעיד על רמת פעילות גבוהה, אם כי מתונה יותר.

מתחילתה של שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, ניכרת סביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. עליית המחירים נובעת, בין היתר, מהשפעות הלחימה באוקראינה, מהתגברות הביקוש העולמי, מהתחלואה והסגרים בסין, ומהשיבושים הנמשכים בשרשרות האספקה. כל אלה הובילו לעליית מחירי האנרגיה והסחורות בעולם ולהאצה בשיעור האינפלציה בארץ ובעולם. במדינות מפותחות רבות עומדים מדדי האינפלציה על רמה גבוהה מיעדי הבנקים המרכזיים. על פי מדד חודש ספטמבר 2022, במהלך 12 החודשים האחרונים עמדה האינפלציה בישראל על כ- 4.6%, השיעור הגבוה ביותר בעשר השנים האחרונות, ומעל גבול היעד העליון של בנק ישראל. עם זאת, שיעור האינפלציה בישראל נמוך באופן משמעותי משיעור האינפלציה שקיים ברוב המדינות המפותחות. בארה"ב הגיעה האינפלציה לכ- 8.2%, ובגוש האירו לכ- 10.7%.

לאור זאת, האיצו מרבית הבנקים המרכזיים בעולם את צעדי הריסון והצמצום המוניטרי, והחל תהליך הדרגתי ועקבי של העלאת שיעור הריבית. מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, העלה הבנק הפדרלי בארה"ב את הריבית בארה"ב עד לרמה של 4%, ובמקביל העלה בנק ישראל את הריבית המוניטרית ב- 2.65%, לרמה של 2.75%.

הניסיון של הבנקים המרכזיים לבלום את האצת האינפלציה באמצעות צמצום מוניטרי עלול להוביל למיתון עם השפעות עולמיות רחבות. מתחילתה של שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, נרשמה האטה בקצב הפעילות בכלכלה הגלובלית. לנוכח התפתחויות אלה עודכנו תחזיות הצמיחה במדינות רבות כלפי מטה, בעיקר לגבי שנת 2023.

בנוסף, סביבת אי הודאות הכלכלית גורמת לתנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם. עליית תשואות נרשמה באג"ח הממשלתי בישראל וברחבי העולם.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אוקטובר 2022¹ ("התחזית"), התוצר צפוי לצמוח בשנת 2022 ב- 6% ובשיעור של 3% בשנת 2023. שיעור האבטלה על פי התחזית צפוי לרדת בסוף שנת 2022 עד לשיעור של 3.1% (כ- 3.5% בתחזית לשנת 2023). שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים שמסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2023 צפוי להסתכם ב- 2.7%. שיעורי האינפלציה הצפויים לשנים 2022 ו- 2023 עומדים על 4.6% ו- 2.5%, בהתאמה. על פי התחזית, שיעור הריבית המוניטרית יעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון השלישי של שנת 2023.

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, אוקטובר 2022, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast1022h.aspx>

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינו תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה ושכר הדירה הריאלי, על אף אי הודאות המקרו כלכלית כמתואר לעיל. עם זאת, להאטה בפעילות הכלכלית ולעלייה בשיעורי הריבית עלולות להיות השפעות שליליות על ענף הנדל"ן המניב.

בתחום המשרדים, המהווה כ- 51% מתיק הנכסים המניבים של החברה, **נמשך הביקוש היציב לשטחים להשכרה, אשר השפיע לחיוב על שיעורי התפוסה ועל דמי השכירות**. במקביל, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים. כמו כן, מתחילתה של שנת 2022 ועד למועד פרסום זה, חלה ירידה בהיקף גיוסי ההון בענף ההיי טק ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. המשך שיווקם הצפוי של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים, ו/או התכווצות בפעילות הכלכלית, ככל שתתרחש, עלולים להשפיע לרעה על דמי השכירות ושיעורי התפוסה באיזורים מסוימים.

בתחום המסחר של החברה, המהווה כ- 24% מתיק הנכסים המניבים וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים, רמת הפדיונות והפעילות העסקית המשיכו להיות גבוהות מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה. עם זאת, תחום המסחר בישראל עלול להיות מושפע ממגמת העלייה החדה בכמות הנוסעים לחו"ל, שמסיטים חלק מהצריכה אל מחוץ לישראל. כמו כן, האטה כלכלית אפשרית המלווה בירידה בצריכה הפרטית עלולה להשפיע לרעה על תחום המסחר.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה נמשך הביקוש הגבוה לשטחים, לצד עליה בדמי השכירות. בהכנסות החברה מתחום החניונים נרשמה עלייה מאז תחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה, שנובעת בעיקר מחזרת הפעילות הכלכלית ושוק העבודה למצבם טרם משבר הקורונה. בהכנסות החברה מתחום בתי החולים הסיעודיים, נרשמה יציבות מאז תחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה.

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

מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ובהתאם העלייה באינפלציה תרמה לגידול בהכנסות החברה, ולעלייה בשווי ההון של נכסיה.

בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני של שנת 2022 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההון של חלק מנכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה וכן את שיעורי ההיוון של הנכסים. כתוצאה מעדכון הערכות השווי שביצעה בתקופת הדוח, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 259 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

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. **כאמור, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, 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. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

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

דוחות מאוחדים מורחבים

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

פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2022, נכסי החברה כוללים 54 נכסים מניבים בשטח של כ- 638 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.0%. מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 910 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

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

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (מאוחד מורחב,

במיליוני ש"ח)²:

2021	רבעון 3 2021	רבעון 3 2022	% שינוי 2021-2022	1-9/2021	1-9/2022	% שינוי 2021-2022	
349.2	92.4	110.6	19.7%	254.3	308.2	21.2%	NOI
-	92.4	102.5	10.9%	249.4	282.1	13.1%	NOI Same Property
254.1	66.7	83.9	25.8%	183.5	232.8	26.9%	FFO ריאלי
1.41	0.37	0.44	18.9%	1.02	1.24	21.6%	FFO ריאלי (למניה ש"ח)

ממד ביצוע - NOI

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

מודגש בזאת כי ה- NOI :

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

ממד ביצוע - FFO

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

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

מודגש בזאת כי ה- FFO :

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

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

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

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

צמיחה בתיק הנכסים	תיק הנכסים הסתכם לכ- 7.3 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, לעומת כ- 6.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, החברה ביצעה רכישות והתקשרויות לרכישות נכסים בהיקף מצטבר של כחצי מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן. בנוסף, שערוכי נדל"ן להשקעה חיוביים בסך של כ- 259 מיליון ש"ח³ בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022.
עדכון מעלה של תחזיות החברה לשנת 2022	אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2022 הינו כ- 416-419 מיליון ש"ח, לעומת כ- 405-410 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2022. אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2022 הינו כ- 311-314 מיליון ש"ח (כ- 1.65-1.67 ש"ח למניה), לעומת כ- 302-307 מיליון ש"ח (כ- 1.63-1.66 ש"ח למניה) באומדן מחודש אוגוסט 2022.
עלייה ב- NOI וב- NOI Same Property	עלייה של כ- 21% ב- NOI וכ- 13% ב- NOI מנכסים זהים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכם בכ- 308 מיליון ש"ח, לעומת כ- 254 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב- NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה ועליית שכר הדירה בתחום המשרדים, מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו בתקופה, ומשיפור בתוצאות תחומי המסחר והחניונים (לרבות בעקבות השפעות משבר הקורונה על הרבעון הראשון של שנת 2021). עלייה של כ- 20% ב- NOI וכ- 11% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון השלישי של שנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם בכ- 111 מיליון ש"ח, לעומת כ- 92 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
עלייה ב- FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה	עלייה של כ- 27% ב- FFO הריאלי וכ- 22% ב- FFO הריאלי למניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכם בכ- 233 מיליון ש"ח (כ- 1.24 ש"ח למניה), לעומת כ- 183 מיליון ש"ח (כ- 1.02 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 26% ב- FFO הריאלי וכ- 19% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון השלישי של שנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם בכ- 84 מיליון ש"ח (כ- 0.44 ש"ח למניה), לעומת כ- 67 מיליון ש"ח (כ- 0.37 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ב- FFO הריאלי נובעת בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח.
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 97.0%.
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה	דיבידנד צפוי בגין שנת 2022 של כ- 153 מיליון ש"ח (80 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.2% (על פי מחיר הסגירה ליום 14 בנובמבר 2022). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים⁴	

³ סעיף התאמת שווי הוגן (מאוחד מורחב) בסך של כ- 259 מיליון ש"ח, נטו, מורכב משערוך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 274 מיליון ש"ח, בתוספת שערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 29 מיליון ש"ח בתקופה.

⁴ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(יג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 13% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

דירוג אגרות החוב של החברה	ilAA /Stable , על ידי S&P מעלות, אשרור דירוג מחודש אוגוסט 2022.
עלות החוב המשוקללת	- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.67% ליום 30 בספטמבר 2022 (לעומת כ-1.66% מיום 31 בדצמבר 2021). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.3% (אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 14 בנובמבר 2022).
מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 4.6 שנים) ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות.	
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 50 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופניות בסך של כ- 380 מיליון ש"ח.
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 3,576 מיליון ש"ח (כ- 18.48 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 2022, לעומת כ- 3,177 מיליון ש"ח (כ- 17.18 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2021, הנובע בעיקר מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז.

עדכון מעלה של תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2022:

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2022 הינו כ- 416-419 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 390-400 מיליון ש"ח (כ- 405-410 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2022).

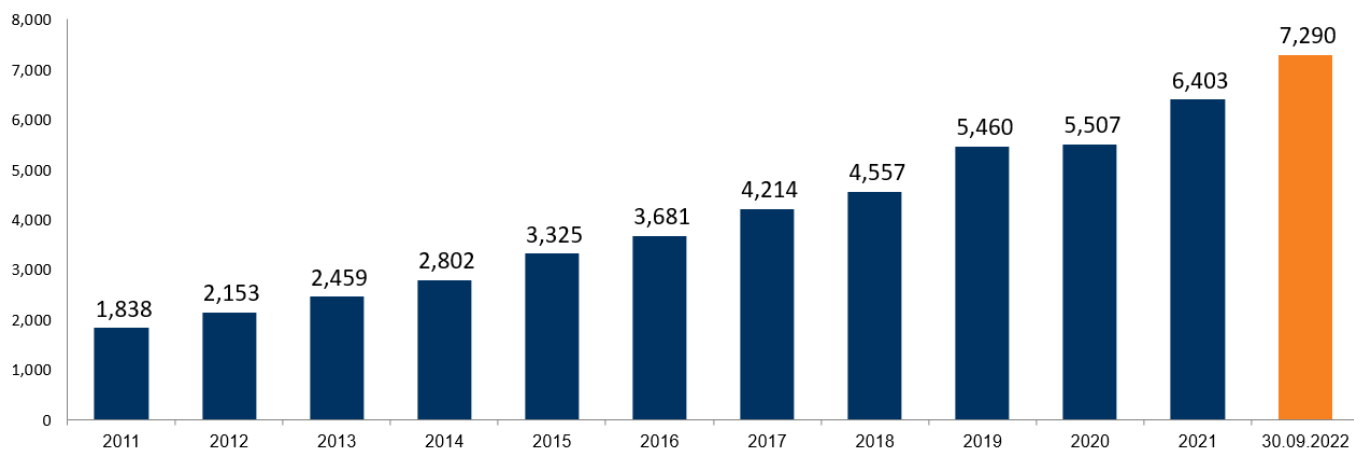
אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2022 הינו כ- 311-314 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 294-304 מיליון ש"ח (כ- 302-307 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2022).

אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2022 הינו כ- 1.65-1.67 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.59-1.64 ש"ח למניה (כ- 1.63-1.66 ש"ח למניה באומדן מחודש אוגוסט 2022).

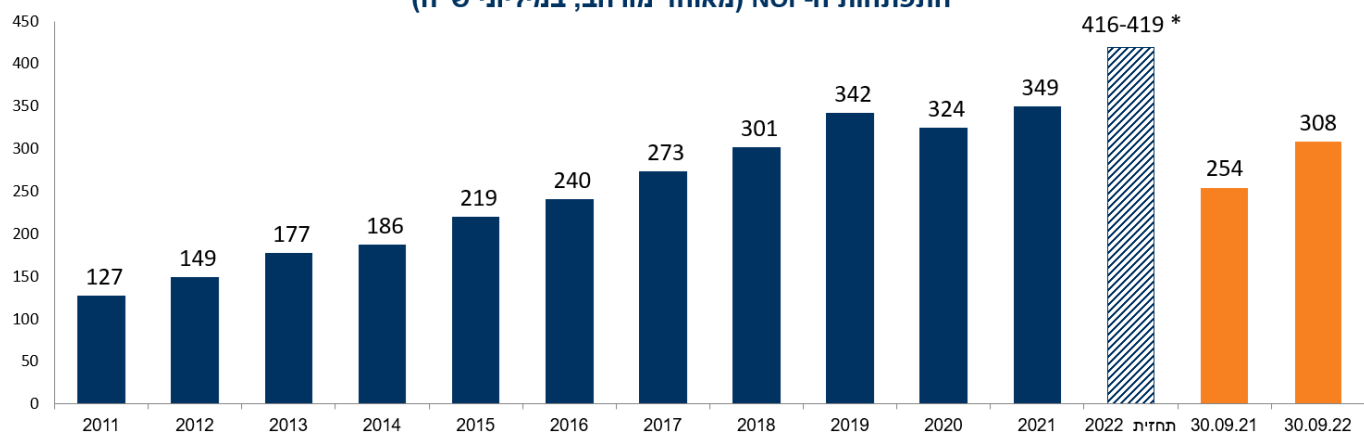
תחזיות ואמדנים אלו נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2022. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2022, 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.

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)



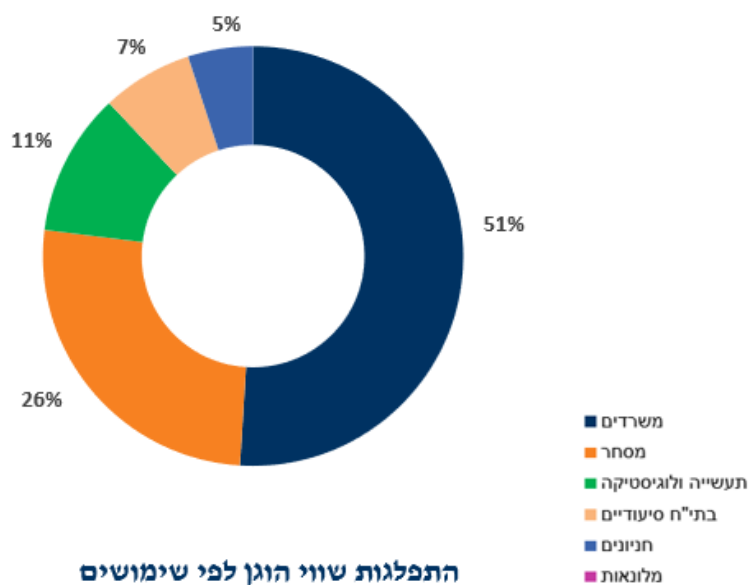
* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2022 (מאוחד מורחב):

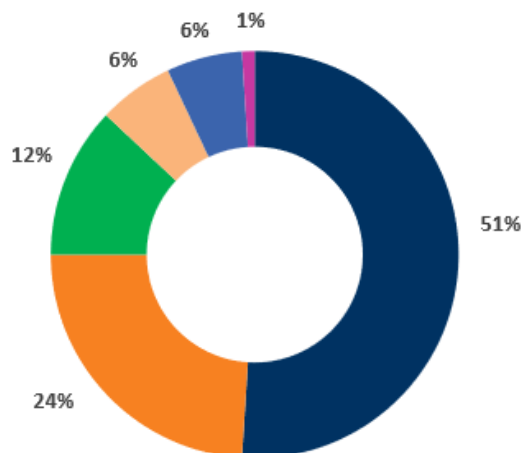
שימושים	שטח	NOI (*)	% מה-NOI (*)	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	240,938	155,837	51%	94.1%	3,687,444	51%
מסחר	106,179	79,323	26%	97.2%	1,781,686	24%
תעשייה ולוגיסטיקה	155,907	34,936	11%	98.9%	910,550	12%
בתי חולים סיעודיים	37,058	22,023	7%	100%	423,188	6%
חניונים	93,523	15,314	5%	100%	405,556	6%
מלונאות	4,532	718	-	100%	81,488	1%
סה"כ	638,137	308,151	100%	97.0%	7,289,912	100%

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

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 (אלפי ש"ח):

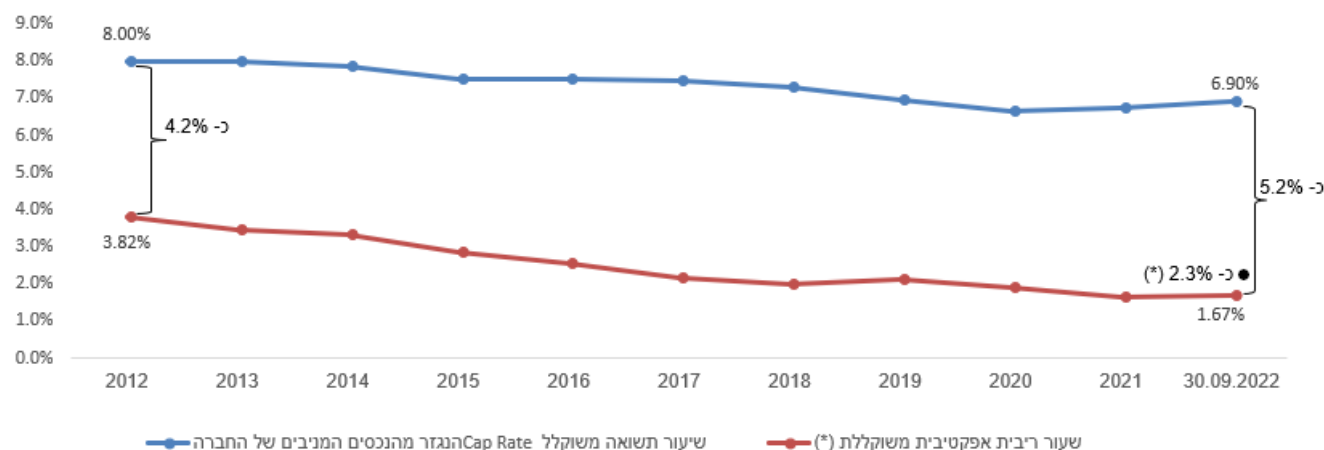
7,289,912	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2022
(81,660)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה *
(444,394)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(163,864)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
6,599,994	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
110,622	NOI לרבעון השלישי של שנת 2022
3,165	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **
455,148	NOI מתוקנן בקצב שנתי ***
6.90%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2022 הינו כ- 6.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) NOI של נכסים שנרכשו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 בהנחה כי הפיקו הכנסות במשך כל הרבעון; (2) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים; (3) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.

*** זה NOI מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל. כמו כן, אינו כולל נכסים שנרכשו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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



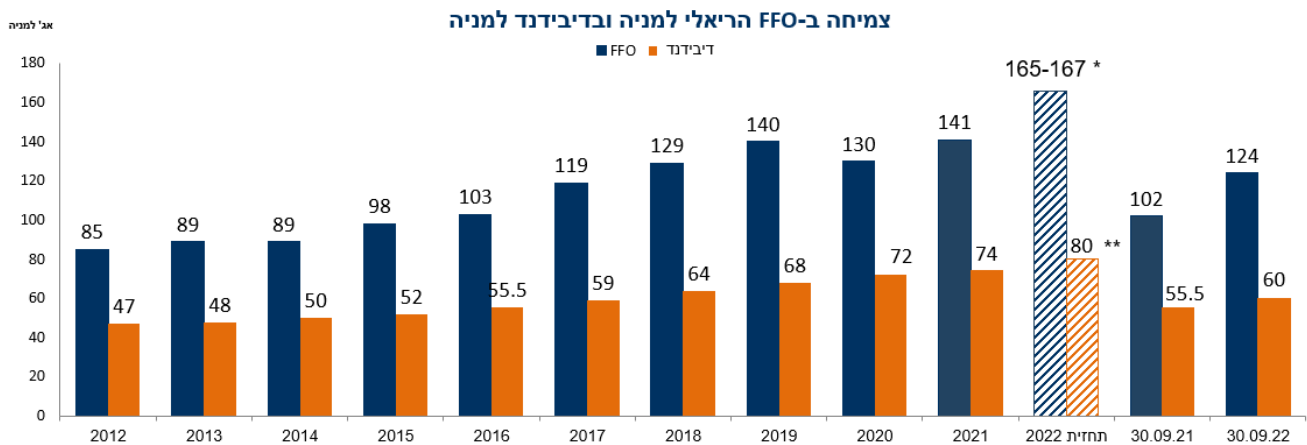
* עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.3% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 14 בנובמבר 2022).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2019-2022

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

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

* דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2022, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2022, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.
 ** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

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

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

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

מקרקעין בייעוד של מסחר ומשרדים, גני תקווה

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

בחודשים אפריל ונובמבר 2022 רכשה החברה הפרטית מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, את מלוא הזכויות במגרש בשטח כולל של כ- 12.5 דונם, הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף, בתמורה לסך כולל של כ- 134 מיליון ש"ח. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר ("הפרויקט"). החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית.

רכישת קומות נוספות בבניין משרדים בתל-אביב

בחודש פברואר 2022 רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה ב- 5 קומות משרדים בשטח של כ- 3,570 מ"ר ("5 הקומות נוספות"), במגדל ברחוב דניאל פריש בתל-אביב ("המגדל"), בתמורה לסך של כ- 66 מיליון ש"ח. 5 הקומות הנוספות מושכרות במלואן לשוכר אחד, לתקופת שכירות שיתרתה כ- 9 שנים, עם אופציות להארכתה ב- 14 שנים נוספות.

בחודש יוני 2022 רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה בקומות משרדים נוספת בשטח של כ- 720 מ"ר ("הקומה הנוספת") במגדל, בתמורה לסך של כ- 16 מיליון ש"ח. הקומה הנוספת מושכרת ל- 3 שוכרים שונים, לתקופות שכירות שונות של עד 3 שנים עם אופציות הארכה לתקופות שונות. ה- NOI השנתי (הנוכחי) מ- 5 הקומות הנוספות והקומה הנוספת, על פי הסכמי השכירות הקיימים, משקף תשואה שנתית של כ- 5%.

6 הקומות הנוספות מצטרפות ל- 10 קומות ו- 235 מקומות חניה במגדל שנרכשו על ידי החברה בשנת 2008, כך שלאחר רכישתן מחזיקה החברה ב- 16 קומות משרדים מתוך 25 הקומות במגדל וב- 235 מקומות חניה בחניון המגדל.

רכישת 90% מחניון "סקיי טאואר" בתל אביב

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

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

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

רכישת 67.5% מ"חניון הכיכר" בתל אביב

בחודש ספטמבר 2022 רכשה החברה מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים"), במישרין ובעקיפין (באמצעות רכישת החזקות בחברות פרטיות), 67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב, הכולל כ- 540 מקומות חניה, ב- 5 קומות, מעל שתי קומות מרתף וחניית גג, וכן תחנת דלק וחנות נוחות בקומת הקרקע, בתמורה לסך של כ- 87 מיליון ש"ח. ה- NOI השנתי (הנוכחי) מהנכס, משקף תשואה שנתית של כ- 5%.

רכישת 50% מ"מלון פאבליקה" בהרצליה

בחודש אוגוסט 2022 רכשה החברה מאיסתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בשטח של כ- 16,660 מ"ר, הממוקם בשדרות אבא אבן 9, בהרצליה פיתוח ("הנכס"). יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").

הנכס מושכר ל"מלון פאבליקה", מלון עסקים הכולל 159 חדרים ב- 6 קומות, וקומה תת קרקעית תפעולית. מלון פאבליקה מושכר לחברה משותפת של השותף ושל רשת המלונות ישרוטל ("השוכר"). על פי הסכם

השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בכך, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך. יתרת תקופת השכירות הנוכחית (ללא אופציות) הינה כ-5 שנים, עם אופציות להארכתה ב-2 תקופות נוספות של 5 שנים, כל אחת. כמו כן, הנכס כולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,000 מ"ר המושכרת ל-3 שוכרים, ו-2 קומות תת קרקעיות הכוללות 158 מקומות חניה המושכרות למפעיל החניון. עלות רכישת מניותיה של החברה הפרטית משקפת לחלקה של החברה בנכס (50%) שווי של כ- 107 מיליון ש"ח. ה- NOI השנתי הנובע לחברה מהנכס, משקף תשואה שנתית של כ- 5.2%. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ח) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2022.

"מגדל היובל" בתל אביב

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם על ידיה, במישרין ובעקיפין. יתרת המניות מוחזקות על ידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה"). מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. כ- 45,000 מ"ר משטחי מגדל היובל ("השטח המושכר") וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה מוקדמת של לפחות שנה מראש.

בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה בשלמותו.

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 ("הנכס"), תמורת סך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח. השלמת העסקה צפויה בחודש יוני 2023, בכפוף לזכות הבנק להקדים או לדחות את המועד בעד 180 ימים. בנוסף, לבנק קיימת האפשרות לשכור את הנכס (כולו או חלקו) לתקופה של עד 24 חודשים בתמורה לדמי שכירות שנקבעו בין הצדדים. עם השלמת העסקה, יחזיקו יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה"). יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי ישפרו וצד שלישי נוסף. בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל. בנוסף, העמידה החברה ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות") לטובת חברה בשליטתם של דאהרי כידן ואדיב רון ("בעלי השליטה בישפרו"). בהסכם בין הצדדים נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").

ביום 26 בדצמבר 2021 הודיעה החברה לישפרו על מימוש האופציה לרכישת הנכס.

ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישפרו לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה. נכון למועד פרסום דוח זה, מתנהלת תביעה של החברה נגד ישפרו לאכיפת מימוש האופציה.

הערבויות שהעמידה החברה לבעלי השליטה בישפרו לא הוחזרו בתום תקופת הערבות ועד למועד פרסום דוח זה. החברה פנתה מספר פעמים לבעלי השליטה בישפרו בנוגע להפרת התחייבות זו על ידם ובדרישה כי יחזירו את הערבויות לאלתר. משדרישותיה להחזרת הערבויות לא נענו, בחודש יולי 2022 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה בסך של כ- 233.5 מיליון ש"ח נגד בעלי השליטה בישפרו בגין הפרת ההסכם ואי השבתן של הערבויות. החברה מעריכה כי בידיה בטחונות טובים להשבת הערבויות ופרעון החוב, הכוללים שעבוד על הנכס וכן ערבויות אישיות של בעלי השליטה בישפרו. החברה תממש את הבטוחות כאמור, כפי הצורך ובהתאם לשיקול דעתה. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ג) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2022.

התקשרות לרכישת 1/3 מ"בית הרופאים" ברמת החייל, תל אביב

בחוודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת מלוא זכויותיו, המהוות 33.33% מכלל הזכויות בבניין הידוע כ"בית הרופאים", בניין הכולל 7 קומות משרדים בשטח של כ- 8,500 מ"ר וקומת מסחר בשטח של כ- 900 מ"ר, וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל 178 מקומות חניה ("הנכס"), בתמורה לסך של כ- 69.3 מיליון ש"ח. הנכס ממוקם ברחוב הברזל בתל אביב, מול ביה"ח "אסותא" ובסמוך לבית המלון העסקי "לאונדרו". הנכס הינו בנין חדש המושכר כיום ל-12 שוכרים שונים, בעיקר מתחום שירותי רפואה (מרפאות, מעבדות, אשפוזי יום וכדומה), וכולל תשתיות ייעודיות לשירותים רפואיים. שיעור התפוסה בנכס למועד פרסום דוח זה הינו כ- 88%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, משקף תשואה שנתית של כ- 5.6%. יתרת הזכויות בנכס (66.67%) נותרה בבעלות שתי חברות פרטיות, בחלקים שווים, אשר הקימו יחד עם המוכר את הנכס ("השותפות"). בין החברה ובין השותפות נחתם הסכם שיתוף ובו הוגדרו, בין היתר, יחסי השיתוף בין הצדדים ומנגנונים מקובלים. השלמת העסקה צפויה בחודש נובמבר 2022.

מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

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

החברה, ביחד עם השותף במתחם, ממשיכים בהקמת **מגדל אינפיניטי** (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים. בנייתו של מגדל אינפיניטי החלה במחצית שנת 2019, וההשקעה הכוללת בהקמתו נאמדת בכ- 470 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 350 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). סיום הבנייה של המגדל צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 65% משטחי המשרדים במגדל החדש.

במקביל לסיום בנייתו של מגדל אינפיניטי, צפויה גם השלמתו של הפארק הירוק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל אשר יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה. עלות הקמתו נאמדת בכ- 35 מיליון ש"ח.

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את התכנון לשדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה למועד פרסום דוח זה, כ- 66%). עבודות השדרוג צפויות להתחיל בתחילת שנת 2023, בסמוך לעזיבתו של השוכר העיקרי במתחם כיום, אמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס"). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא צפוי לכלול, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות. העלות הכוללת של השדרוג נאמדת למועד זה בכ- 230-250 מיליון ש"ח וסיומו צפוי במחצית הראשונה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 26% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

בחודש פברואר 2022 דיווחה סאנפלאוואר השקעות מתחדשות בע"מ ("סאנפלאוואר"), שותפה של החברה בחלק מאינפיניטי קמפוס, כי קיבלה הצעה מצד שלישי לרכישת מלוא זכויותיה במתחם, הכוללות כ- 6,600 מ"ר שטחי משרדים וכ- 175 מקומות חניה ("הנכס"). בחודש מרץ 2022 הודיעה החברה לסאנפלאוואר על כוונתה לממש את זכות הסירוב אשר מוקנית לה על פי הסכם השיתוף בין הצדדים, ולרכוש את זכויותיה של סאנפלאוואר במתחם. בחודש אוגוסט 2022 השלימה החברה את רכישת הנכס בתמורה ל- 82.5 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2022 נחתמה תוספת להסכם השכירות בין אמדוקס לבין החברה לפיה סיום תקופת השכירות לשטחים המושכרים לה באינפיניטי פלאזה (המהווים כ- 45% מסך השטחים המושכרים לאמדוקס על ידי החברה), תוארך עד ליום 31 במרץ 2023, עם אופציה להארכה לחודשיים נוספים. סיום תקופת השכירות של אמדוקס באינפיניטי קמפוס נותר ללא שינוי, קרי ביום 13 בדצמבר 2022.

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

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

1.3. הון וחוב

הנפקת הון

בחודש אוגוסט 2022 הנפיקה החברה לציבור הון מניות בהיקף כספי של כ- 176 מיליון ש"ח, במחיר המשקף 21.26 ש"ח למניה.

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 4(ג) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2022.

אגרות חוב

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

מסגרות אשראי

במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות עם בנקים מסחריים ועם אחרים העומדות לרשותה בכ- 150 מיליון ש"ח.

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 955 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 575 מיליון ש"ח.

אשראי לזמן קצר

בחודש יוני 2022 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של 40 מיליון ש"ח.

בחודש אוקטובר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של 250 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 8(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

דירוג החברה

לחברה דירוג טווח ארוך של ilAA/Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+ על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות"). בחודש אוגוסט 2022 אושרר דירוג החברה. לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

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

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

הסעיף	30.09.22	31.12.21	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	7,131	6,766	
נכסים שוטפים	158	593	הקיטון בנכסים השוטפים נבע בעיקר מקיטון, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 461 מיליון ש"ח ששימשו לפעילותה השוטפת של החברה.
נדל"ן להשקעה	6,280	5,626	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מרכישת נכסים ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 412 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 244 מיליון ש"ח ושערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	640	487	הגידול, נטו, בתקופת הדוח נבע בעיקר מרכישה והשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני ומחלק החברה בתוצאותיהן.
הון חוזר	(519)	(187)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 158 מיליון ש"ח (כ- 593 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 677 מיליון ש"ח (כ- 780 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). הקיטון, נטו, בהון החוזר נובע בעיקר מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בקיטון בהתחייבויות השוטפות בעיקר בגין פרעון אשראי לזמן קצר במהלך התקופה. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	586	654	נובעות מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 248 מיליון ש"ח (כ- 240 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 338 מיליון ש"ח (כ- 414 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). הקיטון, נטו, נבע בעיקר מפרעון, נטו, של אשראי לזמן קצר במהלך התקופה.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,570	2,686	השינוי, נטו, נבע בעיקר מפדיון של אג"ח בתקופה, ומנגד, מתוספת של הפרשי הצמדה למדד על יתרת האג"ח.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,576	3,177	הגידול, נטו, בתקופת הדוח נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 333 מיליון ש"ח, בתוספת תמורה, נטו, מהנפקת הון בסך של כ- 173 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 110 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	18.48	17.18	

1.5 FFO (Funds From Operations)

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

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2021	רבעון 3 2021	רבעון 3 2022	לתקופה 1-9/2021	לתקופה 1-9/2022	
507.7	80.6	36.0	212.4	332.8	רווח לתקופה *
(260.7)	(0.4)	4.6	(60.0)	(241.9)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *
2.2	0.4	2.0	3.6	14.4	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
(31.8)	(7.6)	0.9	(16.2)	9.1	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(31.8)	(21.9)	(2.3)	(17.7)	(26.6)	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
185.6	51.1	41.2	122.1	87.8	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
					התאמות נוספות
6.1	1.7	1.1	5.1	3.1	תשלום מבוסס מניות
(8.4)	(10.3)	0.6	(9.0)	(0.4)	התאמות אחרות
183.3	42.5	42.9	118.2	90.5	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.02	0.24	0.23	0.66	0.49	FFO למניה (ש"ח)
254.1	66.7	83.9	183.5	232.8	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.41	0.37	0.44	1.02	1.24	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
179.0	178.9	189.1	178.8	186.4	מספר המניות המשוקלל

* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

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

1.6 תוצאות הפעילות

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

שנת 2021	רבעון 3 2021	רבעון 3 2022	לתקופה 1-9/2021	לתקופה 1-9/2022	
43.2	10.9	12.4	32.4	34.4	אינפנייטי פארק, רעננה (**)
35.1	9.2	9.7	26.2	29.1	מגדל היובל, תל אביב
16.4	4.3	4.9	11.9	13.9	רוטשילד 3, תל אביב
94.7	24.4	27.0	70.5	77.4	סה"כ נכסים עיקריים
254.5	68	83.6	183.8	230.8	נכסים אחרים
349.2	92.4	110.6	254.3	308.2	סה"כ NOI

* הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

** כולל רכישת חלק נוסף בנכס בחודש אוגוסט 2022. לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל.

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

הסעיף	לתקופה 1-9/2022	לתקופה 1-9/2021	רבעון 3 2022	רבעון 3 2021	הסברים והערות (לתקופה של תשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות, נטו	285.5	239.9	101.7	86.0	העליה נובעת בעיקר מהגבה של שטחים שהושכרו בתקופה ועליית שכר הדירה בתחום המשרדים, מהגבה של נכסים חדשים שנרכשו בתקופה, ומשיפור בתוצאות תחומי המסחר והחניונים (לרבות בעקבות השפעות היציאה ממשבר הקורונה). יצוין, כי הפגיעה שנבעה מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה אשתקד, עקב משבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות לתקופה בה ניתנו, בדרך של קיטון בהכנסות.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	15.3	16.4	4.8	5.3	
NOI	270.2	223.5	96.9	80.7	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	241.9	59.3	(4.5)	0.4	בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני של שנת 2022, 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 מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה וכן את שיעורי ההיוון של הנכסים. סעיף זה כולל שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 244 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	31.0	31.5	10.6	10.9	סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 22.4 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 21.2 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח).
הוצאות מימון, נטו	185.5	68.7	53.1	16.0	הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאות מהפרשי הצמדה על אג"ח החברה, בסך של כ- 126 מיליון ש"ח (ביחס לסך של כ- 57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 4.4% בתקופת הדוח (ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 2.2% בתקופה המקבילה אשתקד). הוצאות המימון, נטו, כללו הוצאה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח הנובעת משערוך התחייבות חכירה דולרית (אשתקד, כ- 4 מיליון ש"ח), וזאת בעקבות עליית שער הדולר בתקופה. יצוין, כי כנגד הוצאות מימון הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה נרשמה הכנסה משערוך הנכס בסכום זהה, הנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה. בנוסף, הושפעו הוצאות המימון, נטו, מהוצאות משערוך נכסים פיננסיים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (ביחס להכנסות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	38.5	30.3	7.6	26.7	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלק החברה ברווח החברות הממוחזקות בתקופת הדוח, בעיקר בעקבות עדכונים להערכות השווי ההוגן שבוצעו בחברות הממוחזקות.
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	332.8	212.4	36.0	80.6	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	1.785	1.188	0.190	0.450	

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

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

ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 43 מיליון ש"ח (כ- 454 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 41 מיליון ש"ח (כ- 91 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 50 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 380 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 1-9/2022	לתקופה 1-9/2021	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	123	130	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 334 מיליון ש"ח (כ- 213 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 126 מיליון ש"ח (כ- 57 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 38 מיליון ש"ח (כ- 30 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 242 מיליון ש"ח (כ- 59 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריבית ששולמה בסך של כ- 101 מיליון ש"ח (כ- 89 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 73 מיליון ש"ח (כ- 29 מיליון ש"ח אשתקד) ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 29 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 9 מיליון ש"ח אשתקד).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(464)	(366)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכסים ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 406 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 85 מיליון ש"ח, ובניכוי תזרים חיובי שנבע מממוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכסים ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 196 מיליון ש"ח, לרכישה והשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 167 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון	(70)	98	תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 194 מיליון ש"ח, לתשלום דיבידנד בסך של כ- 110 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה, נטו, בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת מניות, וגידול באשראי לזמן קצר, נטו, מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 68 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מהנפקת אג"ח בסך של כ- 173 מיליון ש"ח, מגידול באשראי שנטלו חברות בנות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 110 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 86 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 98 מיליון ש"ח).

1.8. מקורות המימון:

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן ובאמצעות אשראי לזמן קצר, וכן באמצעות הלוואות בריבית קבועה צמודה או 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(נ) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

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

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

ליום 30 בספטמבר 2022 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2021 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

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

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 13 במרץ 2022 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2022 לא יפחת מסך של כ- 148 מיליון ש"ח (80 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 15 בנובמבר 2022 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2022 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2022 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 30 בספטמבר 2022, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה.

בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים

עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה : (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי שכירות בעלי פיזור נרחב ; (ב) עיקר נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים ; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה ; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים שונים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר צפויים לאפשר לחברה להתמודד עם התפתחויות והשפעות אפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ותוצאותיה. **הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד.**

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו :

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
13 במרץ 2022	כ- 34 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	אפריל 2022
15 במאי 2022	כ- 37 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	יוני 2022
14 באוגוסט 2022	כ- 39 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	ספטמבר 2022
15 בנובמבר 2022	כ- 39 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	דצמבר 2022

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

1.10. הסכם הניהול

לאור סיומה של תקופת הסכם הניהול ביום 26 בספטמבר 2022, התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") בהסכם ניהול חדש, החל מיום 27 בספטמבר 2022 ("הסכם הניהול החדש"). הסכם הניהול החדש יחול לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות. לפרטים בדבר הסכם הניהול החדש והליך אישור ההתקשרות בהסכם הניהול החדש עם חברת הניהול, ובכלל זאת התהליך שביצעה הוועדה המיוחדת והנימוקים לאישור ההתקשרות, ראו נספח ג' לדוח זה, וכן דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת, אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתא: 2022-01-110929), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה הכללית מיום 6 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-092901), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1.11. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2022, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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

15 בנובמבר 2022

שמואל סייד – מנכ"ל

דור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדלין להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	
באלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
462,676	95,396	52,196	מזומנים ושווי מזומנים
90,762	74,749	40,518	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
50,947	38,688	79,765	חייבים ולקוחות
604,385	208,833	172,479	
			נכסים לא שוטפים:
6,402,513	5,869,220	7,289,912	נדל"ן להשקעה
134,044	153,309	132,483	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
85,535	106,321	83,437	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
6,622,092	6,128,850	7,505,832	
7,226,477	6,337,683	7,678,311	
			התחייבויות שוטפות:
710,277	335,314	678,731	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
134,628	79,551	102,938	זכאים ויתרות זכות
844,905	414,865	781,669	
			התחייבויות לא שוטפות:
372,374	521,920	577,040	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,685,527	2,467,004	2,570,019	אגרות חוב, נטו
67,284	68,720	81,660	התחייבות בגין חכירה
79,284	71,683	92,322	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,204,469	3,129,327	3,321,041	
			הון:
3,177,103	2,793,491	3,575,601	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,177,103	2,793,491	3,575,601	סה"כ הון
7,226,477	6,337,683	7,678,311	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	
באלפי ש"ח					
375,505	98,735	116,421	274,090	326,573	הכנסות מדמי שכירות, נטו
26,279	6,308	5,799	19,747	18,422	עלות אחזקה ותפעול מבנים
349,226	92,427	110,622	254,343	308,151	
284,230	319	(16,916)	63,507	259,254	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
633,456	92,746	93,706	317,850	567,405	
41,532	10,895	10,569	31,509	30,997	הוצאות הנהלה וכלליות
591,924	81,851	83,137	286,341	536,408	
45,547	18,986	50	29,368	12,679	הכנסות מימון
(138,076)	(41,726)	(62,223)	(117,635)	(226,170)	הוצאות מימון
(92,529)	(22,740)	(62,173)	(88,267)	(213,491)	הוצאות מימון, נטו
15,686	21,543	14,375	16,947	13,777	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
515,081	80,654	35,339	215,021	336,694	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(7,376)	(85)	645	(2,604)	(3,894)	(הוצאות) הכנסות מסים על הכנסה (*)
507,705	80,569	35,984	212,417	332,800	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
507,705	80,569	35,984	212,417	332,800	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
507,705	80,569	35,984	212,417	332,800	

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הלוואות מבנקים					
סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך		ומנותני אשראי	
		מסחריים	אחרים	אגרות חוב	
624,524	137,331	43,000	248,090	196,103	שנה ראשונה
390,188	174,969	-	19,116	196,103	שנה שנייה
390,610	27,039	-	-	363,571	שנה שלישית
390,773	27,202	-	-	363,571	שנה רביעית
					שנה חמישית
1,749,780	309,454	-	-	1,440,326	ואילך
3,545,875	675,995	43,000	267,206	2,559,674	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

256,933	יתרת פרמיה
22,982	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
3,825,790	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 שמואל סיד, מנכ"ל החברה (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2022 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

רווח מהשינויים			הפסד מהשינויים				
עליה בשיעור הריבית			שווי הוגן ליום (*)	ירידה בשיעור הריבית			המכשיר הרגיש
עליה של 2% בריבית***	+10%	+5%	30.09.2022	-5%	-10%	ירידה של 2% בריבית***	
233	24.3	12.2	(2,736)	(12.3)	(24.6)	(266)	אגרות חוב מונפקות**

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 1.97% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 2022.

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

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

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>		המכשיר הרגיש
-0.2%	-0.1%	30.09.2022	+0.1%	+0.2%	
5.5	2.7	(2,736)	(2.7)	(5.5)	אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)

מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ובהתאם עלייה בשיעור המדד תורמת לגידול בהכנסות החברה, ובהתאם לעלייה בשווי ההוגן של נכסיה. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

מינויים וסיומי כהונה של דירקטורים

ביום 11 במאי 2022 סיים מר איציק שריר את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה. ביום 21 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' נילי קלי כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, וזאת לאחר אישור מינויה על ידי דירקטוריון החברה מיום 15 במאי 2022 ואישור ועדת הביקורת של החברה מיום 12 במאי 2022 כי מתקיימים עבור הגב' נילי קלי תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240(ב) עד (ו) לחוק החברות וסיווגה כדירקטורית בלתי תלויה. לאחר הערכת השכלתה, ניסיונה, כישוריה וידיעותיה, דירקטוריון החברה קבע כי הוא רואה בה כבעלת כשירות מקצועית.

כמו כן, ביום 21 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה להאריך את כהונתו של מר אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה שלישית בת 3 שנים, החל מיום 12 באוגוסט 2022.

לפרטים נוספים אודות מינויה של הגב' נילי קלי כדירקטורית בלתי תלויה והארכת כהונתו של מר אורי ברגמן כדירקטור חיצוני, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-074512), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

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

דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה, ראו סעיף 2 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, וכן דיווח מידי אודות סיום כהונתו של מר איציק שריר שפורסם ביום 12 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-046911) ודיווח מידי אודות מינויה של הגב' קלי אשר פורסם ביום 16 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-047805), אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

מבקר פנימי

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

רואה חשבון מבקר

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

תוכנית אכיפה פנימית

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

קוד אתי

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

נוהל סיווג עסקאות עם נושא משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות ("הנוהל")

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

הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה, פטור ביטוח ושיפוי

התקשרות בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול

בשנת 2013 התקשרה החברה וחברת הניהול בהסכם ניהול לתקופה של 7 שנים, עם אופציה להארכתו לשנתיים נוספות ("הסכם הניהול"). ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לממש את האופציה שעמדה לחברה, להארכתו של הסכם הניהול באותם תנאים, עד ליום 26 בספטמבר 2022.

בחודש מרץ 2022 מינה דירקטוריון החברה ועדה מיוחדת מבין חבריו ("הוועדה המיוחדת"), אשר הוסמכה על-ידי, בין היתר, לבחון חלופות בקשר עם מתכונת קבלת שירותי ניהול; לנהל משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות לקבלת שירותי ניהול (עם חברת הניהול הנוכחית או עם צד שלישי) לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור; ולגבש המלצות בעניין על פי שיקול דעת הוועדה המיוחדת לטובת החברה ובעלי מניותיה. בימים 17 ו-28 ביולי 2022 התקבל אישור ועדת התגמול ואישור דירקטוריון החברה להתקשרות בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול וביום 31 ביולי 2022 נחתם הסכם הניהול החדש ("הסכם הניהול החדש"), בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה.

כתוצאה משאלות והערות שהתקבלו מבעלי מניות מוסדיים ונציגיהם, נערכו שינויים מסוימים בהסכם הניהול החדש והוא נחתם מחדש ביום 30 באוגוסט 2022, לאחר שבימים 29 ו-30 באוגוסט 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תיקונים להסכם הניהול החדש. הסכם הניהול החדש אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022.

לפרטים בדבר הסכם הניהול החדש והליך אישור ההתקשרות בהסכם הניהול החדש עם חברת הניהול, ובכלל זאת התהליך שביצעה הוועדה המיוחדת והנימוקים לאישור ההתקשרות, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת, אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתא: 2022-01-110929), המובא בזאת על דרך ההפניה.

מדיניות תגמול

נוכח סיומו של הסכם הניהול עם חברת הניהול והתקשרות החברה בהסכם ניהול חדש, בימים 17 ו-28 ביולי 2022 גיבשה ועדת התגמול את המלצותיה בקשר למדיניות תגמול עדכנית לחברה ובימים 17 ו-28 ביולי 2022 דן דירקטוריון החברה במדיניות התגמול העדכנית, בהתבסס על המלצות הוועדה המיוחדת וועדת התגמול, והחליט לאשר ולחייב לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. ביום 29 באוגוסט 2022 אישרה ועדת התגמול תיקונים למדיניות התגמול העדכנית לאחר קבלת שאלות והערות מבעלי מניות מוסדיים ונציגיהם וביום 30 באוגוסט 2022 דן דירקטוריון החברה במדיניות התגמול העדכנית שתוקנה כאמור בהתבסס על המלצת ועדת התגמול, והחליט לאשר ולחייב לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. הוראות הסכם הניהול החדש עולות בקנה אחד עם מדיניות התגמול העדכנית כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022. לפרטים נוספים ראו

דוח בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתא: 2022-01-092901), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

תיקון כתב הפטור לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

ביום 11 בספטמבר 2006 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר יכהנו בה מעת לעת.

ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022. לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתא: 2022-01-092901), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

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

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) וקותי גביש. ביום 13 בנובמבר 2022 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. הוועדה דנה בנושאים שונים ובכללם בנושאים המפורטים להלן:

1. ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים.
2. הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
3. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.
4. המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד.
5. הערכות השווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 15 בנובמבר 2022 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה בעת עריכת הדוחות 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, ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי של חלק מנכסיה בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2022, באמצעות מערכי השווי החיצוניים שלה. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר התקשרויות ועסקאות לרכישת נכסים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

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

לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4 לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2022.

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

סדרה ז'	סדרה ו'	סדרה ה'	סדרה ד'	הסעיף
28.12.20 21.04.21 22.11.21	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) 01-03/2018 (אופציות) 01-03/2018 (מימוש) 30.06.19 (אופציות) 21.04.20 22.11.21	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 07.02.19	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 31.03.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	מועד ההנפקה
192,055 - 28.12.20 148,015 - 21.04.21 44,287 - 22.11.21	187,397 - 15.06.16 40,428 - 10-12/2017 61,772 - 01-03/2018 171,155 - 30.06.19 339,200 - 21.04.20 141,405 - 22.11.21	143,936 - 2.11.15 78,109 - 8.12.16 90,537 - 31.8.17 196,895 - 21.12.17 260,106 - 29.01.18 281,911 - 07.02.19	139,794 - 16.9.13 61,000 - 20.8.14 96,600 - 26.10.14 102,667 - 9.2.15 40,600 - 31.3.15 190,424 - 22.7.15 70,905 - 8.12.16 100,000 - 25.4.17	ערך נקוב במועד ההנפקה
384,357	941,357	1,051,494	801,990	סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה
353,608	902,115	955,892	162,822	ערך נקוב ליום 30.09.22
378,030	979,975	1,027,958	173,711	שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.22
288	1,042	1,249	211	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.22
382,922	1,055,384	1,114,570	182,833	שווי הוגן ליום 30.09.22
382,922	1,055,384	1,114,570	182,833	שווי בורסאי ליום 30.09.22
קבועה 2.5%	קבועה 3.5%	קבועה 4%	קבועה 4%	סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה
עשר שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	מועדי תשלום הקרן
שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	מועדי תשלום הריבית
הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013.	בסיס ההצמדה ותנאיה
אין	אין	אין	אין	זכות המרה
יש	יש	יש	יש	זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	אין	אין	ערבות לתשלום ההתחייבות
שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	הרמטיק קפיטל בע"מ, ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ, ח.פ. 514422260	שם הנאמן
עו"ד רורי"ח אורי לזר	עו"ד רורי"ח אורי לזר	רורי"ח גילה גיא	רורי"ח גילה גיא	שם האחראי בחב' הנאמנות
03-6237777	03-6237777	03-5274867	03-5274867	טלפון
03-5613824	03-5613824	03-5271736	03-5271736	פקס
ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	דוא"ל

הסעיף	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable	ilAA/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן	כן

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

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2022 (אסמכתא:

080769-01-2022).

עמידה באמות מידה פיננסיות:

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

ליום 30 בספטמבר 2022 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 בספטמבר 2022 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 3,576 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

הנתונים בטבלה הם לפי חלק החברה בנכס	רבעון 3 שנת 2022	רבעון 2 שנת 2022	רבעון 1 שנת 2022	שנת 2021
חלק החברה בנכס	66%	60%	60%	60%
שווי הנכס לסוף התקופה *	661,210	577,300	575,400	574,600
NOI בתקופה	12,411	10,998	10,964	43,240
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה **	(3,271)	10,076	3,167	4,617
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	92%	92%	93%	93%
שיעור תפוסה ***	7.5%	7.6%	7.6%	7.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****	86	83	82	81
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) ****	99	-	-	-

מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 9 במרץ 2022, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, אשר פורסמו ביום 14 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-024837) ("הערכת השווי"). בנוסף, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022 הערכת השווי המעודכנת מיום 2 באוגוסט 2022.

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבויות בגין דמי חכירה בסך של כ- 81.7 מיליון ש"ח (כ- 67.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021), ואינו כולל שווי זכויות נוספות ובנייה נוספת בסך של כ- 225 מיליון ש"ח (כ- 132 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021).

** הפסדי השערך, נטו, ברבעון השלישי של שנת 2022 כוללים הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח בגין חלק נוסף שנרכש במתחם רעננה, ומנגד, כוללים שערך חיובי בסך של כ- 2 מיליון ש"ח הנובע משערך התחייבויות בגין דמי חכירה.

רווחי השערך בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, נטו, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 כוללים הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח בגין חלק נוסף שנרכש במתחם, ואינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 14.4 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבויות בגין דמי חכירה (בשנת 2021, רווחי השערך אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבויות בגין דמי חכירה).

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

ה-NOI אשר שימש בחישוב התפוסה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2022 הינו כ- 6.1 מיליון ש"ח (כ- 5.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ז)3 לדוחות הכספיים לשנת 2021. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התפוסה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ובדבר רכישת חלק נוסף במתחם רעננה, ראו בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

הנתונים בטבלה הם לפי חלק החברה בנכס (50%)	רבעון 3 שנת 2022	רבעון 2 שנת 2022	רבעון 1 שנת 2022	שנת 2021
שווי הנכס לסוף התקופה	610,000	610,000	582,800	581,000
NOI בתקופה	9,661	9,366	10,045	35,041
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה	-	26,968	(61)	27,067
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה	6.3%	6.1%	6.9%	6.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) *	98	98	98	98
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) *	-	-	-	115

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

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

בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה בשלמותו.

לפרטים בדבר התקשרות לרכישת קומות נוספות במגדל היובל ובדבר הודעת המדינה על מימוש האופציה לרכישת השטחים המושכרים לה, ראו בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

נספח ז' - מאזן בסיסי העמדה ליום 30 בספטמבר 2022 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
43,027	-	66	-	42,961	מזומנים ושווי מזומנים
40,518	-	500	-	40,018	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
74,953	6,442	-	15,526	52,985	חייבים ולקוחות
158,498	6,442	566	15,526	135,964	
נכסים לא שוטפים					
6,280,468	6,280,468	-	-	-	נדל"ן להשקעה
639,977	639,977	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
51,885	14,803	-	6,949	30,133	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,130,828	6,941,690	566	22,475	166,097	
התחייבויות שוטפות					
585,971	-	-	246,589	339,382	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
91,560	6,899	-	12,217	72,444	זכאים ויתרות זכות
677,531	6,899	-	258,806	411,826	
התחייבויות לא שוטפות					
167,631	-	-	19,116	148,515	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,570,019	-	-	2,570,019	-	אגרות חוב, נטו
81,660	-	*81,660	-	-	התחייבות בגין חכירה
31,125	22,159	-	464	8,502	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,575,601	3,575,601	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
27,261	27,261	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,130,828	3,631,920	81,660	2,848,405	568,843	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.26% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.22% וכ- 5.10% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 15 בנובמבר 2022

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

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

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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
453,576	85,775	43,027	מזומנים ושווי מזומנים
90,762	74,749	40,518	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
48,972	35,120	74,953	חייבים ולקוחות
<u>593,310</u>	<u>195,644</u>	<u>158,498</u>	
נכסים לא שוטפים:			
5,625,946	5,110,026	6,280,468	נדל"ן להשקעה
487,439	485,449	639,977	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
59,661	77,843	51,885	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>6,173,046</u>	<u>5,673,318</u>	<u>6,972,330</u>	
<u>6,766,356</u>	<u>5,868,962</u>	<u>7,130,828</u>	
התחייבויות שוטפות:			
653,818	282,079	585,971	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
126,142	68,655	91,560	זכאים ויתרות זכות
<u>779,960</u>	<u>350,734</u>	<u>677,531</u>	
התחייבויות לא שוטפות:			
2,477	146,622	167,631	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,685,527	2,467,004	2,570,019	אגרות חוב, נטו
67,284	68,720	81,660	התחייבות בגין חכירה
28,063	23,091	31,125	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,783,351</u>	<u>2,705,437</u>	<u>2,850,435</u>	
הון:			
3,177,103	2,793,491	3,575,601	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
25,942	19,300	27,261	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,203,045</u>	<u>2,812,791</u>	<u>3,602,862</u>	סה"כ הון
<u>6,766,356</u>	<u>5,868,962</u>	<u>7,130,828</u>	
15 בנובמבר 2022			
אבירם בנאסולי	שמואל סייד	דרור גד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
328,702	86,019	101,736	239,885	285,457	הכנסות מדמי שכירות, נטו
21,599	5,273	4,753	16,421	15,255	עלות אחזקה ותפעול מבנים
307,103	80,746	96,983	223,464	270,202	
266,155	407	(4,539)	59,300	241,928	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
573,258	81,153	92,444	282,764	512,130	
41,535	10,894	10,569	31,510	30,997	הוצאות הנהלה וכלליות
531,723	70,259	81,875	251,254	481,133	
45,326	18,928	25	29,201	12,642	הכנסות מימון
(113,878)	(34,932)	(53,121)	(97,896)	(198,118)	הוצאות מימון
(68,552)	(16,004)	(53,096)	(68,695)	(185,476)	הוצאות מימון, נטו
51,638	26,727	7,618	30,320	38,462	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
514,809	80,982	36,397	212,879	334,119	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
514,809	80,982	36,397	212,879	334,119	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
507,705	80,569	35,984	212,417	332,800	בעלי מניות החברה
7,104	413	413	462	1,319	זכויות שאינן מקנות שליטה
514,809	80,982	36,397	212,879	334,119	
2.837	0.450	0.190	1.188	1.785	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.825	0.448	0.190	1.183	1.778	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
178,978	178,903	189,112	178,809	186,414	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
179,693	179,734	189,775	179,496	187,149	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.					

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,693,168	18,838	2,674,330	1,299,284	6,575	1,189,781	178,690	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
212,879	462	212,417	212,417	-	-	-	רווח כולל לתקופה
5,107	-	5,107	-	2,100	2,725	282	תשלום מבוסס מניות
(98,363)	-	(98,363)	(98,363)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,812,791</u>	<u>19,300</u>	<u>2,793,491</u>	<u>1,413,338</u>	<u>8,675</u>	<u>1,192,506</u>	<u>178,972</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
2,763,215	18,887	2,744,328	1,365,877	8,274	1,191,349	178,828
יתרה ליום 1 ביולי 2021						
שינויים בתקופה:						
80,982	413	80,569	80,569	-	-	-
רווח כולל לתקופה						
1,702	-	1,702	-	401	1,157	144
תשלום מבוסס מניות						
(33,108)	-	(33,108)	(33,108)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
<u>2,812,791</u>	<u>19,300</u>	<u>2,793,491</u>	<u>1,413,338</u>	<u>8,675</u>	<u>1,192,506</u>	<u>178,972</u>
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,693,168	18,838	2,674,330	1,299,284	6,575	1,189,781	178,690	יתרה ליום 1 בינואר 2021
							שינויים בתקופה:
514,809	7,104	507,705	507,705	-	-	-	רווח כולל לתקופה
120,475	-	120,475	-	-	114,895	5,580	הנפקת מניות
6,143	-	6,143	-	673	4,771	699	תשלום מבוסס מניות
(131,550)	-	(131,550)	(131,550)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>3,203,045</u>	<u>25,942</u>	<u>3,177,103</u>	<u>1,675,439</u>	<u>7,248</u>	<u>1,309,447</u>	<u>184,969</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
514,809	80,982	36,397	212,879	334,119
(308,793)	(43,304)	(15,773)	(82,423)	(211,324)
206,016	37,678	20,624	130,456	122,795
(486,913)	(29,398)	(141,645)	(196,249)	(406,483)
(147,175)	(6,138)	(108,026)	(167,241)	(85,471)
17,723	9,464	1,701	20,854	40,426
(5,804)	(842)	(3,855)	(23,855)	(12,307)
(622,169)	(26,914)	(251,825)	(366,491)	(463,835)
325,773	3,000	35,015	36,000	68,090
3,508	3,586	(6,345)	73,131	(5,779)
413,477	-	-	172,996	-
(85,578)	(62,275)	(141,479)	(85,578)	(194,415)
(131,550)	(33,108)	(38,701)	(98,363)	(109,949)
120,475	-	172,544	-	172,544
646,105	(88,797)	21,034	98,186	(69,509)
229,952	(78,033)	(210,167)	(137,849)	(410,549)
223,624	163,808	253,194	223,624	453,576
453,576	85,775	43,027	85,775	43,027

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

**התאמות הדרושות להצגת מזומנים
ושווי מזומנים**

מפעילות שוטפת (נספח א'):

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:

גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים, נטו

(קיטון) גידול בהלוואות לזמן ארוך
מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים,
נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

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

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה**

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

6,143	1,702	1,034	5,107	3,103	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(51,638)	(26,727)	(7,618)	(30,320)	(38,462)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
62,171	21,397	35,921	57,418	126,297	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(26,433)	(7,541)	464	(16,353)	9,818	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(266,155)	(407)	4,539	(59,300)	(241,928)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(44,063)	(10,972)	(13,056)	(32,182)	(39,301)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
89,625	23,786	31,373	70,476	94,825	הוצאות מימון אחרות, נטו
(230,350)	1,238	52,657	(5,154)	(85,648)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(24,360)	(336)	(19,698)	(10,834)	(18,166)	גידול בחייבים ולקוחות
33,114	507	535	19,827	(11,074)	(קניטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
8,754	171	(19,163)	8,993	(29,240)	

מזומנים מפעילות שוטפת:

(91,382)	(46,291)	(50,938)	(88,846)	(101,147)	ריבית ששולמה
685	78	165	584	308	ריבית שנתקבלה
3,500	1,500	1,506	2,000	4,403	דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(87,197)	(44,713)	(49,267)	(86,262)	(96,436)	
(308,793)	(43,304)	(15,773)	(82,423)	(211,324)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
24,510	6,759	8,358	7,410	22,671
500	500	488	500	488

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל

ביאור 1 - כללי:

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

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

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	
				מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
102.6	102.3	107.0		לפי מדד בגין
102.3	102.1	106.8		לפי מדד ידוע
3.110	3.229	3.543		דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

2.80	0.89	1.04	2.50	4.29	לפי מדד בגין
2.40	0.79	1.23	2.20	4.40	לפי מדד ידוע
(3.27)	(0.95)	1.23	0.44	13.92	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2020 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך.

בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

30.09.2022		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,735,709	2,819,398	
30.09.2021		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,989,946	2,694,479	
31.12.2021		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		
3,279,614	2,951,025	

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

30.09.2022			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
38,924	-	500	38,424
1,594	-	-	1,594
4,429	4,429	-	-
9,172	9,172	-	-
54,119	13,601	500	40,018
4,301	4,301	-	-

נכסים פיננסיים:

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

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

30.09.2021			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
46,918	-	-	46,918
21,301	-	18,500	2,801
6,530	-	-	6,530
6,972	6,972	-	-
81,721	6,972	18,500	56,249
3,972	3,972	-	-

נכסים פיננסיים:

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

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

נכסים פיננסיים:

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

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

א. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהתאם למדיניותה, ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי של חלק מנכסיה בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2022, באמצעות מעריכי השווי החיצוניים של החברה. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה וכן את שיעורי ההיוון של הנכסים. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

ב. מקרקעין ביעוד של מסחר ומשרדים, גני תקווה

1. בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה ביחד עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("השותף"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 45% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.
2. בחודשים אפריל ונובמבר 2022, רכשה החברה הפרטית מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, את מלוא הזכויות במגרש בשטח כולל של כ- 12.5 דונם, הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף, בתמורה לסך כולל של כ- 134 מיליון ש"ח.
3. בכוונת החברה פרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר ("הפרויקט").
4. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית.
5. ההשקעה בחברה הפרטית מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ג. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה"). יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי ישפרו וצד שלישי נוסף.
2. בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.
3. בנוסף, העמידה החברה ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות") לטובת חברה בשליטתם של דאהרי כידן ואדיב ירון ("בעלי השליטה בישפרו"). בהסכם בין הצדדים נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").
4. עסקת רכישת הנכס על ידי ביג לא יצאה אל הפועל.

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

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

5. בחודש דצמבר 2021 הודיעה החברה לישראל על מימוש האופציה לרכישת הנכס.
6. בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה, השלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה או לחילופין, קבלת חוות דעת משפטית לשביעות רצון הצדדים כי לא נדרש אישור הממונה לעסקה.
7. ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישראל לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה.
8. עם הודעת המימוש של האופציה, פעלה החברה לרישום הערות אזהרה על הנכס מכס האופציה ("הערת האזהרה"), בגין התחייבות ישראל שלא לבצע עסקאות נגדות.
9. בחודש ינואר 2022 הגישה ישראל לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה, נגד החברה ונגד בעלי השליטה בישראל (די אנד איי 2 בע"מ, דאהרי כידן ואדיב ירון) לפיהם מתבקש בית המשפט להצהיר כי: (1) הודעת מימוש האופציה לרכישת 75% מחלק ישראל בנכס, שנשלחה על ידי החברה לישראל נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה שנחתם בין הצדדים וכי האופציה לא מומשה כדין על ידי החברה; ו- (2) הסכם המכר לרכישת הממכר, שנחתם על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם האופציה, אינו בתוקף, וכן להורות לחברה להסיר את הערת האזהרה שרשמה החברה על הממכר וליתן היתר לפיצול סעדים. בנוסף, הגישה ישראל בקשה למתן סעד זמני להסיר את הערת האזהרה כאמור לעיל, או לחילופין למסור לב"כ ישראל מסמכים למחיקת הערת האזהרה.
10. ביום 24 בפברואר 2022 התקיים דיון בבקשה לסעדים זמניים.
11. ביום 10 במרץ 2022 התקבלו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו החלטות כדלקמן ("החלטת בית המשפט"): (1) בית המשפט קבע כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה מימשה כדין את הסכם האופציה; (2) עוד קבע בית המשפט כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה רשמה את הערת האזהרה על הנכס שלא כדין והורה על הסרתה לאחר דחייה קצרה על מנת לאפשר לחברה לכלכל צעדיה, בין במישור נקיטת הליך ערעורי ובין במישור נקיטה בצעד דיוני אחר. למרות שהבקשה (למחיקת הערת האזהרה) התקבלה, בית המשפט לא קבע צו להוצאות על בסיס העובדה כי הסכם האופציה מומש, לכאורה, כדין.
12. בעקבות החלטת בית המשפט, הגישה החברה ביום 17 במרץ 2022 בקשה למתן סעד זמני של איסור דיספוזיציה נוכח מימוש האופציה על ידיה וכן תביעה שכנגד לאכיפת הסכם הרכישה של הנכס.
13. לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים בבקשה לסעד זמני שהגישה החברה, הגיעו הצדדים להסדר לפיו ככל שישפרו תרצה לבצע כל דיספוזיציה בנכס, היא תידרש למסור לחברה הודעה בכתב של 21 ימים מראש על הכוונה לבצע אותה עסקה, על מנת שהחברה תוכל לנקוט בהליכים כפי שתמצא לנכון נוכח כוונה זו לבצע עסקה. בחודש אפריל 2022, לאחר הסדר זה, נמחקה הערת האזהרה שנרשמה על ידי החברה.

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

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

14. הערבויות שהעמידה החברה לבעלי השליטה בישפרו לא הוחזרו בתום תקופת הערבות ועד למועד פרסום דוח זה. החברה פנתה מספר פעמים לבעלי השליטה בישפרו בנוגע להפרת התחייבות זו על ידם ובדרישה כי יחזירו את הערבויות לאלתר. משדרישותיה להחזרת הערבויות לא נענו, בחודש יולי 2022 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה בסך של כ- 233.5 מיליון ש"ח נגד בעלי השליטה בישפרו בגין הפרת ההסכם ואי השבתן של הערבויות. החברה מעריכה כי בידיה בטחונות טובים להשבת הערבויות ופרעון החוב, הכוללים שעבוד על הנכס וכן ערבויות אישיות של בעלי השליטה בישפרו.
15. במקביל, ממשיכה החברה לנהל את תביעתה נגד ישפרו לאכיפת מימוש האופציה שניתנה לחברה לרכישת הנכס.

ד. רכישת קומות נוספות בבניין משרדים בתל-אביב

1. בחודש פברואר 2022 רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה ב- 5 קומות משרדים בשטח של כ- 3,570 מ"ר ("5 הקומות נוספות"), במגדל ברחוב דניאל פריש בתל-אביב ("המגדל"), בתמורה לסך של כ- 66 מיליון ש"ח. 5 הקומות הנוספות מושכרות במלואן לשוכר אחד, לתקופת שכירות שיתרתה כ- 9 שנים, עם אופציות להארכתה ב- 14 שנים נוספות.
2. בחודש יוני 2022 רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה בקומת משרדים נוספת בשטח של כ- 720 מ"ר ("הקומה הנוספת") במגדל, בתמורה לסך של כ- 16 מיליון ש"ח. הקומה הנוספת מושכרת ל- 3 שוכרים שונים, לתקופות שכירות שונות של עד 3 שנים עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
3. ה- NOI השנתי הנובע לחברה מ- 5 הקומות הנוספות והקומה הנוספת על פי הסכמי השכירות הקיימים, משקף תשואה שנתית של כ- 5%.
4. 6 הקומות הנוספות מצטרפות ל- 10 קומות ו- 235 מקומות חניה במגדל שנרכשו על ידי החברה בשנת 2008, כך שלאחר רכישתן מחזיקה החברה ב- 16 קומות משרדים מתוך 25 הקומות במגדל וב- 235 מקומות חניה בחניון המגדל.

ה. בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה

1. בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית. לחברה אופציה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותפים.
2. בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה הפרטית עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("בעלי הנכס") בהסכם חכירה לטווח ארוך ("הסכם החכירה") של נכס ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, הכולל זכויות בניה בהיקף מינימלי של כ- 12.5 אלף מ"ר ברוטו, בתמורה ל- 15 מיליון ש"ח.
3. התקשרות קודמת שהיתה לחברה הפרטית עם בעלי הנכס, בוטלה באותו מועד.
4. בנוסף, העמידה החברה הפרטית לבעלי הנכס הלוואה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.
5. למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, העמידה החברה לטובת השותפים ערבויות בנקאיות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח וערבה לחברה הפרטית בגין מסגרת אשראי שהועמדה לה בסך של 20 מיליון ש"ח.
6. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.

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

ו. מתחם אינפיניטי פארק רעננה

1. בחודש פברואר 2022 דיווחה סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ, שותפה של החברה בחלק מאינפיניטי קמפוס ("סאנפלאוור"), כי קיבלה הצעה מצד שלישי לרכישת מלוא זכויותיה במתחם, הכוללות כ- 6,600 מ"ר שטחי משרדים וכ- 175 מקומות חניה ("הנכס").
2. בחודש מרץ 2022 הודיעה החברה לסאנפלאוור על כוונתה לממש את זכות הסירוב אשר מוקנית לה על פי הסכם השיתוף בין הצדדים, ולרכוש את זכויותיה של סאנפלאוור בנכס.
3. בחודש אוגוסט 2022 השלימה החברה את רכישת הנכס בתמורה ל- 82.5 מיליון ש"ח.
4. בחודש אוגוסט 2022 נחתמה תוספת להסכם השכירות בין אמדוקס לבין החברה לפיה סיום תקופת השכירות לשטחים המושכרים לה באינפיניטי פלאזה (המהווים כ- 45% מסך השטחים המושכרים לה על ידי החברה), תוארך עד ליום 31 במרץ 2023, עם אופציה להארכה לחודשיים נוספים. סיום תקופת השכירות של אמדוקס באינפיניטי קמפוס נותר ללא שינוי, קרי ביום 13 בדצמבר 2022.
5. לפרטים נוספים בדבר מתחם רעננה ראו ביאור 6(יא) לדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

ז. רכישת 90% מחניון "סקיי טאוור" בתל אביב

1. בחודש אפריל 2022 השלימה החברה רכישת 90% מחניון הכולל כ- 400 מקומות חניה, המתפרשים על פני 5 קומות תת קרקעיות ("החניון") במתחם יצחק שדה (חסן עראפה) בתל-אביב ("המתחם"), בתמורה לכ- 61 מיליון ש"ח.
2. המתחם הינו אחד ממתחמי העסקים הגדולים בתל-אביב, הממוקם בין הרחובות יצחק שדה, דרך מנחם בגין והמסגר ובסמיכות לתוואי הרכבת הקלה. במתחם מתוכננים כ- 14 מגדלים בני למעלה מ- 30 קומות כל אחד, בתמהיל שימושים מעורב של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות, ובמרכזם פארק עירוני בשטח של כ- 20 דונם.
3. להערכת החברה, ה- NOI החזוי בגין חלקה של החברה בחניון, לאחר אכלוסו המלא של המתחם, צפוי לשקף תשואה שנתית של כ- 8%.
4. במסגרת העסקה נחתם בין החברה לבין השותף אשר יחזיק ב- 10% הנותרים בחניון, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול ואחזקתו של החניון וכן בנוגע למנגנוני עבירות מקובלים.

ח. רכישת 50% מ"מלון פאבליקה" בהרצליה

1. בחודש אוגוסט 2022 רכשה החברה מאיסתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בשטח של כ- 16,660 מ"ר, הממוקם בשדרות אבא אבן 9, בהרצליה פיתוח ("הנכס"). יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").

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

ח. רכישת 50% מ"מלון פאבליקה" בהרצליה (המשך)

2. הנכס מושכר ל"מלון פאבליקה", מלון עסקים הכולל 159 חדרים ב- 6 קומות, וקומה תת קרקעית תפעולית. מלון פאבליקה מושכר לחברה משותפת של השותף ושל רשת המלונות ישרוטל ("השוכר"). על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בכך, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך. יתרת תקופת השכירות הנוכחית (ללא אופציות) הינה כ- 5 שנים, עם אופציות להארכתה ב- 2 תקופות נוספות של 5 שנים, כל אחת. כמו כן, הנכס כולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,000 מ"ר המושכרת ל- 3 שוכרים, ו- 2 קומות תת קרקעיות הכוללות 158 מקומות חניה המושכרות למפעיל החניון.

3. בהתאם להסכם, סכום של כ- 19.1 מיליון ש"ח מתוך התמורה, הועמד על ידי המוכר כהלוואה לחברה ("ההלוואה"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 2%, צמודה למדד. קרן ההלוואה, בצירוף הפרשי ההצמדה בגינה, תשולם בתשלום אחד, תוך 28 חודשים ממועד הרכישה. החברה תהיה רשאית בכל עת לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ללא קנס. לצורך הבטחת פרעונה המלא של ההלוואה, החברה נתנה הסכמתה למוכר לרישום שעבוד מדרגה ראשונה על מניות החברה הפרטית שנרכשו על ידה.

4. עלות רכישת מניותיה של החברה הפרטית משקפת לחלקה של החברה בנכס (50%) שווי של כ- 107 מיליון ש"ח.

5. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס, משקף תשואה שנתית של כ- 5.2%.

6. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.

7. ההשקעה בחברה הפרטית תטופל לפי שיטת השווי המאזני.

ט. רכישת 67.5% מ"חניון הכיכר" בתל אביב

1. בחודש ספטמבר 2022 רכשה החברה מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים"), במישרין ובעקיפין (באמצעות רכישת החזקות בחברות פרטיות), 67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב, הכולל כ- 540 מקומות חניה, ב- 5 קומות, מעל שתי קומות מרתף וחניית גג, וכן תחנת דלק וחנות נוחות בקומת הקרקע בתמורה לסך של כ- 87 מיליון ש"ח.

2. ה- NOI השנתי (הנוכחי) מהנכס, משקף תשואה שנתית של כ- 5%.

י. "מגדל היובל" בתל אביב

1. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין. יתרת המניות מוחזקות על ידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה"). מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. כ- 45,000 מ"ר משטחי מגדל היובל ("השטח המושכר") וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה לפחות שנה מראש.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

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

י. "מגדל היובל" בתל אביב (המשך)

2. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה בשלמותו.
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 ("הנכס"), תמורת סך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח. השלמת העסקה צפויה בחודש יוני 2023, בכפוף לזכות הבנק להקדים או לדחות את המועד בעד 180 ימים. בנוסף, לבנק קיימת האפשרות לשכור את הנכס (כולו או חלקו) לתקופה של עד 24 חודשים בתמורה לדמי שכירות שנקבעו בין הצדדים. עם השלמת העסקה, יחזיקו יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.
4. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

יא. התקשרות לרכישת 1/3 מ"בית הרופאים" ברמת החייל, תל אביב

1. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת מלוא זכויותיו, המהוות 33.33% מכלל הזכויות בבניין הידוע כ"בית הרופאים", בניין הכולל 7 קומות משרדים בשטח של כ- 8,500 מ"ר וקומת מסחר בשטח של כ- 900 מ"ר, וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל 178 מקומות חניה ("הנכס"), בתמורה לסך של כ- 69.3 מיליון ש"ח.
2. הנכס ממוקם ברחוב הברזל בתל אביב, מול ביה"ח "אסותא" ובסמוך לבית המלון העסקי "לאונרדו". הנכס הינו בנין חדיש המושכר כיום ל-12 שוכרים שונים, בעיקר מתחום שירותי רפואה (מרפאות, מעבדות, אשפוזי יום וכדומה), וכולל תשתיות ייעודיות לשירותים רפואיים. שיעור התפוסה בנכס למועד פרסום דוח זה הינו כ- 88%.
3. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, משקף תשואה שנתית של כ- 5.6%.
4. יתרת הזכויות בנכס (66.67%) נותרה בבעלות שתי חברות פרטיות, בחלקים שווים, אשר הקימו יחד עם המוכר את הנכס ("השותפות").
5. בין החברה ובין השותפות נחתם הסכם שיתוף ובו הוגדרו, בין היתר, יחסי השיתוף בין הצדדים ומנגנונים מקובלים. השלמת העסקה צפויה בחודש נובמבר 2022.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

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

יב. התקשרות בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול

בחודש ספטמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישורן של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה, התקשרות בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול לתקופה של שבע שנים, החל מיום 27 בספטמבר 2022. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות. ההסכם אושר באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022. נוכח התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש, בחודש אוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה מדיניות תגמול עדכנית, לתקופה של 3 שנים החל מיום 27 בספטמבר 2022, בהתבסס על המלצות ועדת התגמול, והביאה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. מדיניות התגמול העדכנית אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022. הוראות הסכם הניהול החדש עולות בקנה אחד עם מדיניות התגמול העדכנית.

להלן פירוט התגמול לחברת הניהול בגין שרותי הניהול שתעניק לחברה:

1. דמי ניהול שנתיים - מתוקף הסכם הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לתגמול כספי משתנה תלוי שווי נכסים בשיעורים קבועים כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית</u>
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.38%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.25%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.20%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

2. מענק מותנה ביצועים - סכום המרבי למענק לו תהיה זכאית חברת הניהול ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק</u>
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.05%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

תשלום המענק תלוי בשלושת המדדים הבאים: (1) שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג A+/il, וכן שמירת מעמדה של החברה כקן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; (2) תשואת FFO שבין 6% ל-10%; ו-(3) עמידה בתקציב NOI שנתי.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

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

יב. התקשרות בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול (המשך)

3. הקצאת מניות חסומות- הקצאת המניות תעשה בארבע מנות בשנה קלנדרית, בגין כל רבעון קלנדרי מראש.

השווי השנתי של המניות שיוקצו ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>שווי שנתי של המניות המוקצות</u>
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח	0%

כמות המניות המוקצות תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה של החברה, כפי שנקבע בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלוונטי (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שהתקיימו).

המניות המוקצות תוחזקנה בנאמנות ותהיינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד הקצאתן, או עד ליום 26 בספטמבר 2029 (תום תקופת הסכם הניהול), המוקדם מבניהם, אז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול.

4. אופציות לעובדי חברת הניהול- החברה תקצה לחברת הניהול אופציות, אשר יחולקו לעובדי חברת הניהול

או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה, או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול (להלן: "האופציות"). האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של חברה, והן תוקצינה מידי 12 חודשים כל עוד הסכם הניהול בתוקף. השווי ההוגן של כל חבילה יקבע על פי נתוני יום המסחר הראשון של חודש ספטמבר בכל שנה, על פי מודל B&S, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר הון חסר סיכון לשלוש שנים, ויהיה בסך כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>השווי ההוגן של חבילה שנתית</u>
מ- 0 ועד 7 מיליארד ש"ח	7.5 מיליון ש"ח
מעל 7 מיליארד ש"ח	תוספת לינארית של 0.8 מיליון ש"ח לשווי אופציות עבור כל גידול של 1 מיליארד ש"ח בסך שווי נכסי החברה בדוח הכספי האחרון (שנתי או רבעוני) שפורסם לפני ההקצאה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

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

יג. הנפקת ניירות ערך

1. בחודש יוני 2022 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של 40 מיליון ש"ח.
בחודש אוקטובר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של 250 מיליון ש"ח.
לפרטים בדבר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 8(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.
2. בחודש אוגוסט 2022 הנפיקה החברה לציבור 8,281,400 מניות רגילות בתמורה ברוטו בסך של כ- 176 מיליון ש"ח.
3. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 919,221 אופציות ל- 154,321 מניות רגילות של החברה ופקעו 380,622 אופציות. האופציות הוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול.
4. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 115,850 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

יד. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
13 במרץ 2022	כ- 34 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	אפריל 2022
15 במאי 2022	כ- 37 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	יוני 2022
14 באוגוסט 2022	כ- 39 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	ספטמבר 2022
15 בנובמבר 2022	כ- 39 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	דצמבר 2022

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 15 בנובמבר 2022

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

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

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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
453,459	84,445	41,921	מזומנים ושווי מזומנים
90,762	74,749	40,518	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
48,075	34,513	72,524	חייבים ולקוחות
592,296	193,707	154,963	
נכסים לא שוטפים:			
5,450,091	4,952,835	6,104,321	נדל"ן להשקעה
431,818	423,731	591,697	חברות מוחזקות, נטו
59,661	77,843	51,885	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,941,570	5,454,409	6,747,903	
6,533,866	5,648,116	6,902,866	
התחייבויות שוטפות:			
461,501	233,787	537,679	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
125,663	67,137	90,178	זכאים ויתרות זכות
587,164	300,924	627,857	
התחייבויות לא שוטפות:			
-	-	19,116	התחייבות לנותני אשראי אחרים
2,685,527	2,467,004	2,570,019	אגרות חוב, נטו
67,284	68,720	81,660	התחייבות בגין חכירה
16,788	17,977	28,613	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,769,599	2,553,701	2,699,408	
הון:			
3,177,103	2,793,491	3,575,601	הון המיוחס לחברה כחברה אם
3,177,103	2,793,491	3,575,601	
6,533,866	5,648,116	6,902,866	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

15 בנובמבר 2022

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
320,913	83,925	99,431	234,304	278,791	הכנסות מדמי שכירות, נטו
20,924	5,077	4,487	16,034	14,575	עלות אחזקה ותפעול מבנים
299,989	78,848	94,944	218,270	264,216	
249,771	407	(4,539)	61,561	241,928	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
549,760	79,255	90,405	279,831	506,144	
41,530	10,896	10,546	31,507	30,974	הוצאות הנהלה וכלליות
508,230	68,359	79,859	248,324	475,170	
46,300	19,146	520	29,932	13,222	הכנסות מימון
(111,058)	(33,950)	(51,688)	(96,006)	(194,306)	הוצאות מימון
(64,758)	(14,804)	(51,168)	(66,074)	(181,084)	הוצאות מימון, נטו
64,233	27,014	7,293	30,167	38,714	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
507,705	80,569	35,984	212,417	332,800	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
507,705	80,569	35,984	212,417	332,800	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
507,705	80,569	35,984	212,417	332,800	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
(303,425)	(42,846)	(15,215)	(84,106)	(211,139)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים
204,280	37,723	20,769	128,311	121,661	מפעילות שוטפת (נספח א'):
(952)	(248)	(219)	(717)	(595)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות
203,328	37,475	20,550	127,594	121,066	עם חברות מאוחדות
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת					
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
(452,418)	(27,448)	(141,554)	(161,773)	(406,192)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(74,658)	(2,117)	(107,526)	(94,719)	(85,471)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
17,723	9,464	1,701	20,854	40,426	המאזני, נטו
(5,804)	(842)	(3,855)	(23,855)	(12,307)	נכסים פיננסיים, נטו
(515,157)	(20,943)	(251,234)	(259,493)	(463,544)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
12,139	1,200	(7,100)	4,964	(5,330)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה בגין עסקאות
(503,018)	(19,743)	(258,334)	(254,529)	(468,874)	עם חברות מאוחדות
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה					
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
214,000	-	35,015	-	68,090	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
413,477	-	-	172,996	-	ונותני אשראי אחרים, נטו
(85,578)	(62,275)	(141,479)	(85,578)	(194,415)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(131,550)	(33,108)	(38,701)	(98,363)	(109,949)	פדיון אגרות חוב
120,475	-	172,544	-	172,544	דיבידנד ששולם
530,824	(95,383)	27,379	(10,945)	(63,730)	הנפקת מניות, נטו
231,134	(77,651)	(210,405)	(137,880)	(411,538)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון
222,325	162,096	252,326	222,325	453,459	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
453,459	84,445	41,921	84,445	41,921	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
6,143	1,702	1,034	5,107	3,103	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(64,233)	(27,014)	(7,293)	(30,167)	(38,714)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
62,171	21,397	35,921	57,418	126,297	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(26,433)	(7,541)	464	(16,353)	9,818	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(249,771)	(407)	4,539	(61,561)	(241,928)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(44,063)	(10,972)	(13,056)	(32,182)	(39,301)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
85,338	23,000	29,623	68,920	91,028	הוצאות מימון אחרות, נטו
(230,848)	165	51,232	(8,818)	(89,697)	
(23,845)	-	(18,902)	(10,610)	(16,631)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
34,407	881	371	20,053	(11,617)	גידול בחייבים ולקוחות
10,562	881	(18,531)	9,443	(28,248)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(87,324)	6,759	(49,642)	(87,315)	(97,904)	מזומנים לפעילות שוטפת:
685	78	220	584	308	ריבית ששולמה
3,500	1,500	1,506	2,000	4,403	ריבית שנתקבלה
(83,139)	(43,892)	(47,916)	(84,731)	(93,193)	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
(303,425)	(42,846)	(15,215)	(84,106)	(211,138)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
24,510	6,759	8,358	7,410	22,671	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
500	500	488	500	488	דיבידנד מחברה מוחזקת שטרם התקבל

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

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

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

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם הדוחות כספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף (ב) להלן.

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

ג. החברה ערבה לאשראי מתאגידים בנקאיים שניטל ע"י חברות בנות (100%) ("האשראי"). למועד הדוח על המצב הכספי יתרת האשראי מסתכמת לסך של כ- 147 מיליון ש"ח.



לכבוד

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

ג.א.נ.,

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 בנובמבר 2022 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 15 בנובמבר 2022

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סיידי, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2022) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

15 בנובמבר, 2022

שמואל סייד, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים בינתיים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2022) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

15 בנובמבר, 2022