

מניבים במספרים

שיעור תפוסה בנכסים ליום 30.9.23

כ-97%

הון עצמי

כ-1,540 מיליון ש"ח

חוב ברוטו

כ-1,596 מיליון ש"ח

יתרת מזומנים

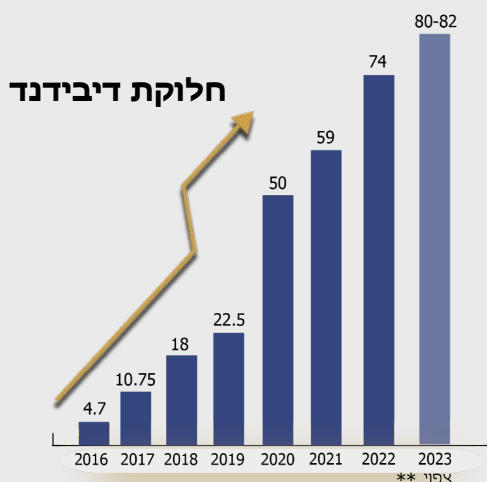
כ-233 מיליון ש"ח

עליית שווי נדל"ן להשקעה נטו ברבעון

כ-7 מיליון ש"ח*

דיבידנד רבעוני מוכרז

20 מיליון ש"ח (הוכרז ביום 16.11.23)



במיליוני ש"ח

הקמה

אוקטובר 2015

רישום למסחר בבורסה בת"א

אפריל 2017

מניית החברה נסחרת במדד ת"א 90

23

נכסים מניבים בשטח עילי כולל של

כ-282,000 מ"ר

שטחי חניה

כ-63,000 מ"ר

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כ-2.91 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח

דיבידנד חזוי 2023**

כ-80-82 (מיליון ש"ח)

דירוג החברה ואגרות החוב (מידרוג)

A1.il

* בנוסף, נרשמו הוצאות עסקה חד פעמיות בגין רכישת מתחם זנלכל בסך של כ-10.9 מיליון ש"ח.
** מידע צופה פני עתיד - ראו להלן סעי' 1.10 לדוח הדירקטוריון.

תוצאות הפעילות במיליוני ש"ח

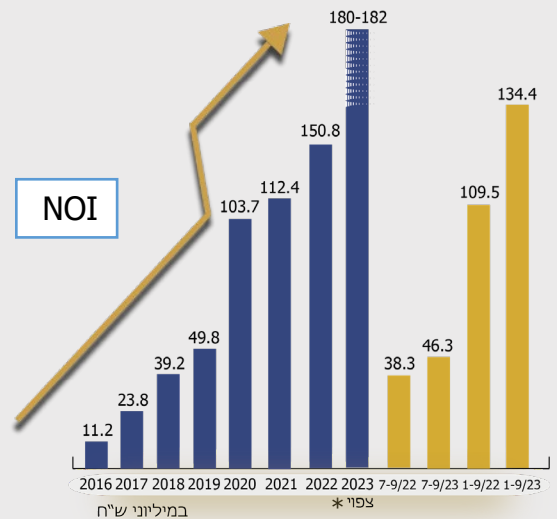
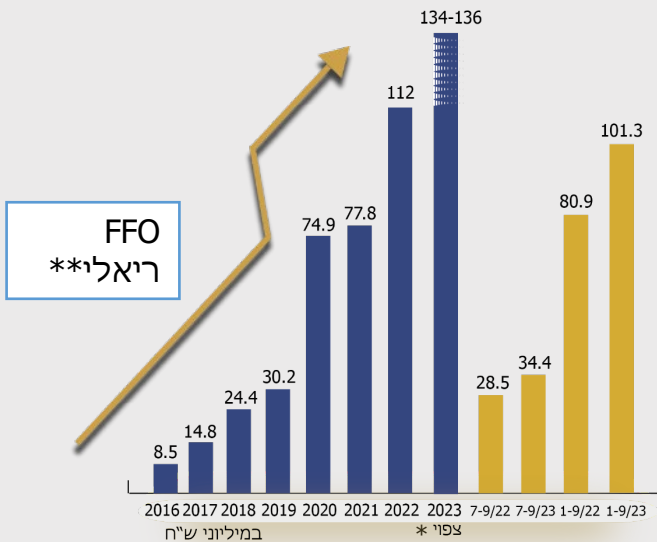
2023 (צפי)	2022	7-9/2022	7-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	
	כ-166.7	43.4	(18.5%+) 51.5	121.2	(22%+) 147.9	הכנסות שכירות וניהול
180-182	כ-150.8	38.3	(20.8%+) 46.3	109.5	(22.8%+) 134.4	NOI
		38.3	(13.3%+) 43.4	101.7	(15%+) 116.9	Same Property *NOI
134-136	כ-112	28.5	(20.6%+) 34.4	80.9	(25.2%+) 101.3	FFO ריאלי
	כ-50.7	14	(64.4%+) 22.9	31.7	(76.5%+) 56	FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לניירות ערך**

* לתקופה 1-9/2023 הנתון אינו כולל את הנכסים בבני ברק, חיפה, רמת החייל, יבנה וזנכלל שלא הניבו או הניבו באופן חלקי בתקופה המקבילה בשנת 2022, וכולל את הגידול בגין מגדל מניבים בכפר סבא.
לתקופה 7-9/2023 הנתון אינו כולל את הנכסים ברמת החייל, יבנה וזנכלל שלא הניבו בתקופה המקבילה בשנת 2022.
** לנתוני FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון.

שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר של החברה (בגילום שנתי) **כ-7.04%**

שיעור המינוף נטו **כ-47%** שיעור המינוף ברוטו כ-54.9%

עלות החוב המשוקללת **כ-2.09%** (צמוד מדד) ומשקפת מרווח של **כ-4.95%** משיעור התשואה המשוקלל האמור.



* מידע צופה פני עתיד - ראו להלן סעיף 1.10 לדוח הדירקטוריון

מניבים עיקרי הפעילות 2023

פירעון אגרות החוב (סדרה א')

ביום 2 באפריל 2023 נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה א') של החברה בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב.

השלמת הליך דירוג של החברה ואגרות החוב שלה

ביום 29 באוגוסט 2023, קבעה מידרוג דירוג A1.il לחברה ולאגרות החוב שלה.

גיוס חוב - כ-463.2 מיליון ש"ח ברוטו (459.5 מיליון ש"ח נטו) -

בחודש 2/23 גייסה החברה כ-195.9 מיליון ש"ח ברוטו, במסגרת הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד') על פי דוח הצעת מדף, בשיעור תשואה 3.18% (בתשואה אפקטיבית של כ-3.3%) צמוד מדד.

בחודש 9/23 גייסה החברה כ-267.3 מיליון ש"ח ברוטו, במסגרת דוח הצעת מדף, בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ג' (בתשואה אפקטיבית של כ-3.27%), הרחבת אגרות חוב סדרה ד' (בתשואה אפקטיבית של כ-3.48%) והנפקת כתבי אופציה (סך של כ-5.8 מיליון ש"ח מתוך הסכום לעיל). ללא ייחוס שווי לכתבי האופציה שנכללו ביחידות, אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו לפי שיעור תשואה של 2.84% (צמוד מדד) ואגרות החוב (סדרה ד') לפי שיעור תשואה של 3.02% (צמוד מדד).

פרסום תשקיף מדף - ביום 7 במאי 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף, במסגרתו תהיה החברה רשאית להנפיק סוגים שונים של ניירות ערך על פי דוחות הצעת מדף לתקופה של 24 חודשים.

אימוץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה (במסגרת הגנת "נמל מבטחים")

ביום 16 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה. העלות הכוללת של תוכנית הרכישה נקבעה על סך של עד 15 מיליון ש"ח. רכישת המניות תבוצע על ידי חברה בת (100%) של החברה באמצעות צד שלישי (ברוקר). תכנית הרכישה עומדת בכללים שנקבעו בהנחיית רשות ניירות ערך (עמדה משפטית 199-8) בעניין הגנת "נמל מבטחים" ברכישה עצמית של ניירות ערך על ידי התאגיד.

רכישת נכסים

- **מבנה תעשייתי ביבנה**, בשטח בנוי של כ-4,600 מ"ר עילי, בתמורה ל-30 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עיסקה בסך כ-2.25 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה)). הבניין מושכר במלואו. ה-NOI השנתי, עפ"י הסכם השכירות הקיים, שעתיד להסתיים בסוף 2024, יעמוד על סך של כ-1.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאחר מכן, החברה מעריכה שדמי השכירות הראויים הינם לפחות כ-2.2 מיליון ש"ח. המבנה נרכש בחודש 2/23.

מתחם זנכל באלון תבור,

בשטח של כ-60 דונם, עם שטח בנוי של כ-27,650 מ"ר, בתמורה ל-154 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עיסקה בסך כ-11 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה)). המתחם מושכר במלואו לחברת זנכל, לתקופה ארוכה. ה-NOI השנתי, עפ"י הסכם השכירות הקיים, יעמוד על סך של כ-10 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, המשקף תשואה של כ-6.5% ביחס למחיר העסקה. העסקה הושלמה ביום 13/9/23.





מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2023

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.

1.1 כללי

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין (REIT). החברה נתאגדה ונרשמה בישראל ביום 19 באוקטובר 2015. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס ההכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). בחודש אפריל 2017 השלימה החברה הנפקה של מניות ואגרות חוב לציבור ובהתאם החלו ניירות הערך של החברה להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). מניות החברה נסחרות במדד תל אביב 90.

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, לרבות תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, מסחר, חינוכים, בתי אבות סיעודיים ומלונאות וכן דיור להשכרה. בכך מתאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה ישירה בנכס מניב מסוים וניצול הטבות המס המוענקות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

1.2 פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2023 מחזיקה החברה ב-23 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-282 אלף מ"ר וכ-63 אלף מ"ר שטחי חניה וכן קרקע וזכויות בניה להקמת נכסים מניבים.

שוויים ההוגן הכולל של הנכסים ליום 30 בספטמבר 2023 מסתכם לסך של כ-2,908 מיליון ש"ח, לא כולל סך של כ-17 מיליון ש"ח בגין חלק מהתמורה ששולמה כמקדמה בגין עסקת רכישת שטחים במגדל בשלבי הקמה בתל אביב (לרבות הוצאות רכישה). מלוא נכסי החברה אינם משועבדים.

שיעור התפוסה בנכסים האמורים ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ-97%.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח)

31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	שיעור שינוי	
2,668,807	2,460,630	2,907,680	גידול של 18.2%	נדל"ן להשקעה
1,521,270	1,448,271	1,539,752	גידול של 6.3%	הון עצמי

1-12.2022	7-9.2022	7-9.2023	שיעור שינוי	1-9.2022	1-9.2023	שיעור שינוי	
150,835	38,346	46,305	עליה של 20.8%	109,485	134,432	עליה של 22.8%	NOI
	* 38,346	43,431	עליה של 13.3%	*101,696	116,935	עליה של 15%	Same Property *NOI
112,028	28,544	34,437	עליה של 20.6%	80,900	101,326	עליה של 25.2%	FFO ריאלי לגישת ההנהלה**

* בתקופה של 1-9.23 הנתון אינו כולל את הנכסים בבני ברק, חיפה, רמת החייל, יבנה וזנכלל שלא הניבו באופן מלא בתקופה המקבילה בשנת 2022 וכולל את הגידול בגין מגדל מניבים בכפר סבא. ברבעון השלישי של שנת 2023 הנתון אינו כולל את הנכסים ברמת החייל, יבנה וזנכלל שלא הניבו בתקופה המקבילה בשנת 2022 וכולל את הגידול בגין מגדל מניבים בכפר סבא.

** לנתוני FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך ראה סעיף 1.9 להלן.

1.3 להלן נתונים עיקריים אודות התפתחויות שחלו בעסקי החברה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח:

1.3.1 השלמת הליך דירוג של החברה ואגרות החוב שלה

ביום 12 ביולי 2023 דיווחה החברה, כי הנהלת החברה קיבלה החלטה לפעול לבחינת אפשרות לקבלת דירוג לחברה ולאגרות החוב שלה ובהתאם התקשרה עם מידרוג בע"מ ("מידרוג"). ביום 29 באוגוסט 2023 קבעה מידרוג דירוג A1.il לחברה ולאגרות החוב שלה. לפרטים אודות השיקולים העיקריים במתן הדירוג ראה דוח מיידי של החברה מיום 29.8.2023 הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא 2023-01-081073).

1.3.2 חלוקת דיבידנד

ביום 8 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה. הדיבידנד שולם ביום 28 באוגוסט 2023.

לפרטים אודות קבלת החלטה בקשר עם חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח שהתקבלה לאחר תאריך הדוח ראה סעיף 3.1 להלן.

1.3.3 התקשרות בחוזה מכר וחוזה שכירות בקשר לנכס המצוי באזור התעשייה אלון תבור

ביום 6 באוגוסט 2023 התקשרה החברה בחוזה מכר וחוזה שכירות (Sale & Leaseback) עם זנלכל בע"מ, חברה ציבורית הפועלת בתחום מוצרי מזון משומרים ומוצרי חלב ("זנלכל"), במסגרתו רכשה החברה מאת זנלכל את מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (בעיקר מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשייה אלון תבור ("הממכר"). בתמורה לרכישת הממכר, שילמה החברה לזנלכל סך של כ-154 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-11 מיליון ש"ח – בעיקר מס רכישה). העסקה הושלמה ביום 13 בספטמבר 2023. על-פי חוזה השכירות אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת העסקה, שוכרת זנלכל את הממכר מאת החברה במודל שכירות "טריפל נט" (NNN) לתקופה של 15 שנים ("תקופת השכירות") עם אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת בת 9 שנים ו-11 חודשים ("תקופת האופציה"). דמי השכירות השנתיים במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר סכום זה יוצמד למדד המחירים לצרכן והוא יועלה בשיעור של 4% במהלך תקופת האופציה (ככל שתמומש). ה-NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד כאמור על סך של כ-10 מיליון ש"ח ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה.

1.3.4 הנפקה של אגרות חוב וכתבי אופציה

ביום 3 בספטמבר 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') של החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות של החברה במחיר מימוש בסך של 2 ש"ח למניה (ללא הצמדה) בחבילה הכוללת 1,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב מהסדרה הרלוונטית ו-250 כתבי אופציה יחד עם אגרות החוב (סדרה ג') ו-400 כתבי אופציה יחד עם אגרות החוב (סדרה ד') ("יחידות אג"ח ג" ו-"יחידות אג"ח ד""). בהתאמה, בדרך של מכרזים נפרדים על מחיר היחידה הרלוונטית. בהתאם לתוצאות המכרז שהתקיים בקשר עם יחידות אג"ח ג', הקצתה החברה 111,206,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בריבית אפקטיבית בשיעור שנתי של 3.27% ו-27,801,500 כתבי אופציה (סדרה ג'). בהתאם לתוצאות המכרז שהתקיים בקשר עם יחידות אג"ח ד', הקצתה החברה 148,799,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בריבית אפקטיבית בשיעור שנתי של 3.48% ו-59,519,600 כתבי אופציה (סדרה ד'). סך תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכם בכ-267.3 מיליון ש"ח (כ-265.5 מיליון ש"ח נטו), מתוכה יוחס סך של כ-5.8 מיליון ש"ח לכתבי האופציה. ללא ייחוס שווי לכתבי האופציה שנכללו ביחידות, אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו לפי שיעור תשואה של 2.84% (צמוד מדד) ואגרות החוב (סדרה ד') לפי שיעור תשואה של 3.02% (צמוד מדד). לפרטים נוספים ראה דוח הצעת המדף אשר פורסם על-ידי החברה ביום 3.9.2023 (אסמכתא 2023-01-083277) ודוח מיידי

דבר תוצאות הנפקה על פי דוח הצעת מדף שפורסם על ידי החברה ביום 5.9.2023 (אסמכתא 103050-01-2023).

1.3.5 אימוץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 16 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה. העלות הכוללת של תוכנית הרכישה נקבעה על סך של עד 15 מיליון ש"ח. רכישת המניות תבוצע על ידי חברה בת (100%) של החברה באמצעות צד שלישי (ברוקר). תוכנית הרכישה עומדת בכללים שנקבעו בהנחיית רשות ניירות ערך (עמדה משפטית 8-199) בעניין הגנת "נמל מבטחים" ברכישה עצמית של ניירות ערך על ידי התאגיד.

1.3.6 כללי

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל". השפעות המלחמה ניכרות במספר רב של תחומים במשק הישראלי, לרבות בשוק ההון - תנודתיות בשערי המסחר בבורסה, עלייה בתשואות אגרות החוב וכן תנודות חדות של השקל אל מול מטבעות זרים. חלה עלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות, שבאה לידי ביטוי גם בהורדת תחזית הדירוג של מדינת ישראל בידי חברת הדירוג S&P מיציבה לשלילית.

מבחינת פעילות החברה, בכל נכסי החברה נמשכת הפעילות הסדירה. בתחום התעשייה והלוגיסטיקה לא ניכר שינוי. בבנייני המשרדים חלה ירידה בנוכחות העובדים, ירידה שהתמתנה ככל שהתארכה המלחמה. בתחום המסחר, ניכרה פגיעה משמעותית בעיקר בעסקי ההסעדה והפנאי, כמו גם ירידה בהיקפי הפעילות של מרבית שטחי המסחר. בעקבות ההשפעות הנ"ל, החברה בחנה והוציאה לפועל הקלות מסויימות לעסקים שנפגעו בתחום המסחרי והפנאי. לאור העובדה, כי היקף נכסי החברה בתחום זה הינו מצומצם, ובחלקו כולל חנויות לממכר מזון ופארמה אשר לא נפגעו, בשלב זה הנהלת החברה אינה צופה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה.

עם זאת, בשלב זה לא ניתן להעריך את משך המלחמה הצפוי ואת השפעותיה של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל בכלל, ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

בהתאם לפרסום של יחידת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2023 שהתבססה על תרחיש לפי הרפורמה המשפטית תיושב באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית, התוצר בישראל צפוי היה לצמוח בשנים 2023 ו-2024 בשיעור של 3%. על פי הסקירה הנוכחית של יחידת המחקר של בנק ישראל שפורסמה בחודש אוקטובר 2023¹, נתוני החשבונאות הלאומית לרבעון השני של 2023 הצביעו בפועל על צמיחה של 3%, עם זאת נוכח ההשפעות הצפויות של המלחמה על המשק, מעריך בנק ישראל, כי המלחמה תגרע בין 0.1% ל-0.5% מצמיחת התוצר בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (עם הערכת צמיחה של המשק בשיעור של 2.3% בשנת 2023 ו-2.8% בשנת 2024). בנק ישראל מסביר, כי הפגיעה צפויה להתבטא בהעמקת החולשה של הצריכה הפרטית, בשל הירידה בביקוש לצריכה ומגבלות בצד ההיצע אשר נובעות מהיעדרות עובדים בשל גיוס למילואים וסגירת מוסדות החינוך, וכן מפגיעה בהון הפיזי וביכולת לעבוד באזורי הלחימה ובאזורים מאויימים שיוצרים גם שיבוש מסויים בייצור ובשרשראות האספקה וכי ההשקעה בענפי המשק צפויה להיפגע לאור אי הוודאות והעלייה בעלויות המימון כפי שבאה לידי ביטוי בעליית התשואות בשוק אגרות החוב הקונצרניות. נוסף על כך, ההשקעה בבנייה צפויה להיפגע בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון ובשל הפסקה מוחלטת של העסקת של עובדים מעזה. יצויין כי במהלך השבועות האחרונים פורסמו הערכות נוספות ושוונות על ידי גופים כלכליים נוספים ביחס

¹ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/c23-10-23>

להשפעות המלחמה על המשק הישראלי לפיהן השפעות המלחמה על המשק הישראלי עשויות להיות מחמירות יותר.

ביחס לנתוני האינפלציה, החל מהרבעון השני של השנה ועד פרוץ המלחמה, ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה הגבוהה, אשר טיפסה מאז הרבעון השני של שנת 2022, בין היתר, נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם. על פי תחזית של יחידת המחקר של הבנק שניתנה טרם פרוץ המלחמה, היה שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3.5%, אולם כאמור צפוי שתחזית זו תשתנה בעקבות המלחמה.

ביחס למדד המחירים לצרכן, במועד הדוח נצפתה התמתנות של העלויות החדות במדד המחירים לצרכן שהחלו במחצית השנייה של שנת 2022 כאשר מדד חודש ספטמבר ירד בשיעור של כ-0.1% (מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2022 בשיעור של כ-5.3% ומסוף שנת 2022 ועד למועד זה, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור נוסף של 2.35% (לאחר הירידה שבוצעה בחודש ספטמבר 2023 כאמור לעיל)). בהקשר זה יצוין, כי הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים. הצמדתן של רובן המוחלט של הכנסות החברה מדמי שכירות, למדד המחירים לצרכן, מהווה הגנה לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד של החברה.

ביחס לשיעורי הריבית במשק, מתחילת שנת 2023 העלה בנק ישראל את הריבית המוניטרית ב-1.5% לרמה של 4.75%. נכון למועד זה הוועדה המוניטרית בבנק ישראל החליטה להותיר את הריבית ברמתה הנוכחית - 4.75%, בדומה לשתי החלטות הריבית האחרונות, כאשר על פי הסקירה הנוכחית של הבנק, הריבית צפויה לעמוד על 4% או 4.25% ברבעון השלישי של שנת 2024. יובהר, כי עליית ריבית עשויה להשפיע על עלויות המימון של החברה. יצוין, כי עלות החוב המשוקללת של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינה כ-2.09% (צמוד מדד). בהתאם לשיעור התשואה המשוקלל העומד על כ-7.04% (ראה גם סעיף 1.5 להלן), עלות החוב המשוקללת משקפת מרווח של כ-4.95%.

נוכח סביבת הריבית, החברה בוחנת את שווים של נכסיה, תחזיותיה וניהול הסיכונים העתידיים הנובעים מעליית הריבית ומהאינפלציה, לא רק על בסיס עלות חוב המשוקללת, אלא גם על בסיס עלות החוב השולית והשוואת דמי השכירות אותם גובה החברה למחירי השוק. כמו כן, החברה בוחנת את השווי למ"ר המתקבל מהערכת השווי, יחסית למחירי שוק ולעלות הקמה אלטרנטיבית. יצוין, כי לאור מיעוט עסקאות המכר בשוק הנדל"ן המניב במהלך החודשים האחרונים, קיים קושי ללמוד על שינוי מחירי שוק ככל שקיים.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 לא ניכר שינוי משמעותי בביקושים לשטחי משרדים בכל אתרי החברה. גם ברבעון הנוכחי ניכרה החולשה בביקוש משרדים מצד חברות הייטק. בהתאם לסקירה של מחלקת המחקר של חברת CBRE², המחצית הראשונה של שנת 2023 עומדת בסימן הפגיעה בענף ההייטק כתוצאה ממיעוט השקעות בחברות מקומיות והוצאת כספים מהמדינה על רקע הרפורמה המשפטית והמשבר החברתי הנובע ממנה. יצוין, כי תמהיל השימושים בכלל שטחי המשרדים של החברה הינו מגוון מאוד וכולל חברות בתחומי מדעי החיים, תשתיות ואנרגיה, מקצועות חופשיים, משרדי ממשלה, מרפאות, הייטק ועוד. יצוין, כי הכנסות החברה כוללות שיעור נמוך הנובע משוכרים אשר מהווים מגזר הייטק מובהק (מרכזי פיתוח, חברות הזנק וכד'). במידה וכוללים גם את השוכרים הפועלים בתחומים עתירי טכנולוגיה - כגון תעשיית מזון, תמיכת IT, תעשיות רפואיות, שיווק באמצעים טכנולוגיים וכד', גם אז שיעור ההכנסה הכוללת מסך שטחים כאמור אינו מהותי (בגבולות ה-10%).

נכון למועד זה, באזורי פעילות המשרדים של החברה (השרון, רחובות, בני ברק, ירושלים) נרשמה יציבות בתפוסות ובדמי השכירות. בהמשך לדיווחי החברה בנוגע ללקוח השוכר כ-5,000 מ"ר במגדל מניבים בכפר סבא, החברה מעדכנת, כי הלקוח פינה כ-3,800 מ"ר מהשטחים ששכר והגיע להסכמה עם נושיו, לרבות עם החברה, בנוגע להסדר חוב שבמסגרתו הוא אמור לשלם את מלוא חובותיו. נכון למועד פרסום הדוח, כ-2,500 מ"ר מהשטחים שפוננו, הושכרו כבר לשוכרים חלופיים והחברה פועלת להשכרת יתרת השטח שפונה. יצויין, כי בגין השטח שפונה וטרם הושכר, התחייב השוכר לשלם פיצוי שהוסכם בגין פינוי מוקדם של שטח זה. בנוסף, החברה ממשיכה לפעול להשכרת יתרת השטחים שטרם הושכרו במגדל מניבים, כך שנכון למועד פרסום הדוח, הושכרו כ-88% משטחי המשרדים במגדל כולל השטח שפונה וכ-83% ללא השטח האמור. לפרטים נוספים ראה **נספח א' לדוח** – גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד.

בתחומי התעשייה והלוגיסטיקה נשמרה היציבות גם ברבעון השלישי של השנה - הביקושים לשטחים אלה נמשכים והיצע השטחים בתחום ממשיך להיות מוגבל. כתוצאה מכך, התפוסות ורמות השכירות לנכסים אלה ממשיכות להיות גבוהות. בהתאם לסקירה של חברת CBRE, במהלך החציון הראשון של שנת 2023 על רקע עליית שיעור הריבית במשק, מתאפיין שוק הלוגיסטיקה במיעוט עסקאות בפועל לצד בלימה במגמת עליית מחירי הקרקעות ללוגיסטיקה.

נכון למועד זה החברה פועלת לשמירת התפוסות וההכנסות הקיימות, יחד עם אכלוס השטחים הפנויים שברשותה, להשבחת הנכסים ותפעולם השוטף. להערכת החברה, תמהיל פורטפוליו הנכסים של החברה הכולל שיעור גבוה של נכסי לוגיסטיקה ותעשייה וכן הפיזור הגיאוגרפי הרחב שלהם לצד שיעור המינוף נטו הנמוך של החברה (ליום 30.9.2023 כ-47% נטו), יתרות המזומנים שברשותה והעובדה ש-100% מנכסיה לא משועבדים, מחזקים את חוסנה הפיננסי של החברה ועשויים לסייע לחברה להתמודד עם מקרי קיצון. כמו כן, יצוין כי מועד הפירעון המהותי הבא (יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') – 70% מהקרן המקורית) יחול רק בעוד כ-4.25 שנים, ביום 31.12.2027.

אסטרטגיית רכישת הנכסים של החברה, הכוללת מתן משקל משמעותי למחיר למ"ר בנוי והעלות האלטרנטיבית של הקמת נכסים, והעובדה שחלק נכבד משטחי החברה עדיין מושכרים בדמי שכירות המשקפים מחירי שוק, מחזקים אף הם את חוסנה של החברה להתמודד עם השפעות עתידיות. באשר לביצוע עסקאות חדשות על ידי החברה, כל עסקה חדשה תבחן אל מול מקורות המימון של החברה במועד הרלוונטי.

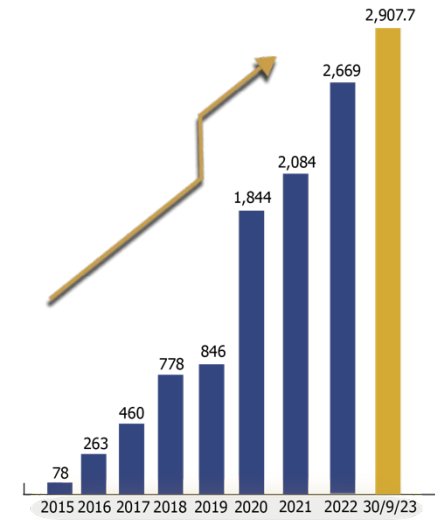
1.4 נכסי החברה - התפלגות לפי שימושים ליום 30 בספטמבר 2023 :

שיעור מהשווי ההוגן	שוי הוגן באלפי ש"ח	שיעור תפוסה	שיעור מה-NOI	NOI באלפי ש"ח	שטח במ"ר	שימושים
46.8%	1,353,644	99.8%	48.6%	65,332	175,281	תעשייה ולוגיסטיקה
41.2%	1,192,553	93%	39.9%	53,646	94,607	משרדים*
7.0%	202,251	94%	7.0%	9,455	11,944	מסחר
95.0%	2,748,448	97.3%	95.5%	128,433	281,832	סה"כ עילי
5.0%	145,632		4.5%	5,999	63,131	חנייה
100%	**2,894,080		100%	134,432	344,963	סה"כ

* כולל בית האבות הסייעודי בחיפה, בשטח של כ-4,200 מ"ר (חלק החברה כ-2,100 מ"ר) בשווי של 49.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 24.75 מיליון ש"ח) המושכר במלואו, ולא הוצג בנפרד מטעמי מהותיות.
** לא כולל את שווי זכויות הקרקע בפרדס חנה בסך 13.6 מיליון ש"ח הכלול במסגרת הנדל"ן להשקעה של החברה.

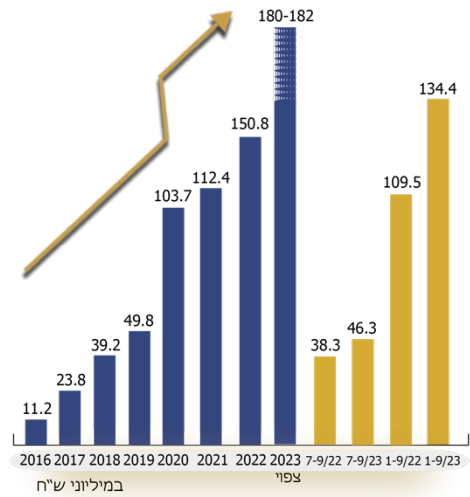
התפתחות NOI ונדל"ן להשקעה

גרף התפתחות נדל"ן להשקעה



במיליוני ש"ח

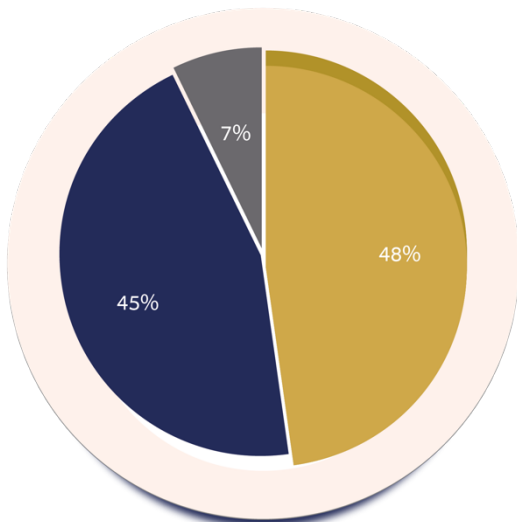
גרף התפתחות NOI



במיליוני ש"ח

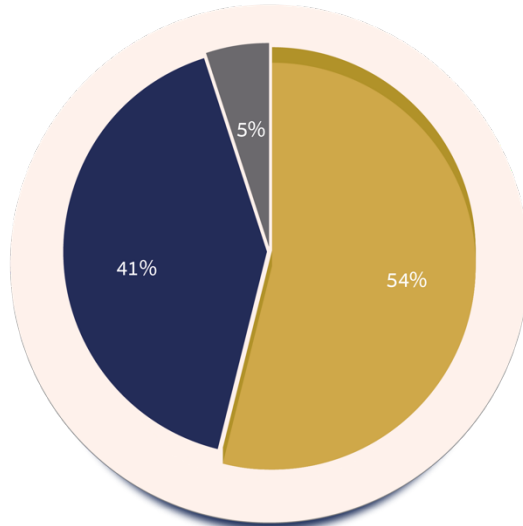
פילוח לפי שימושים (כולל העמסת שטחי חנייה בכל מתחם)

פילוח שווי לפי שימושים



מסחר משרדים לוגיסטיקה ותעשייה

פילוח שטחים לפי שימושים



מסחר משרדים לוגיסטיקה ותעשייה

שיעור התשואה המשוקלל 1.5

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

2,907,680	נדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2023
(112,620)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים וזכויות בנייה
2,795,060	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
46,305	NOI ברבעון השלישי של שנת 2023
2,900	התאמת NOI*
49,205	NOI מייצג (ללא שטחים פנויים) לרבעון*
196,820	NOI מייצג (ללא שטחים פנויים) בקצב שנתי*
7.04%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

* התאמת ה-NOI כוללת בעיקר תוספת NOI בגין חוזי שכירות שנחתמו וטרם הניבו ברבעון.

האמור בסעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על המידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות עם שוכריה, ועל מידע בדבר הפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן.

מצב כספי 1.6

הערות	31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2023	סך הנכסים
	באלפי ש"ח		
	2,866,839	3,194,745	
רכוש שוטף	179,247	267,909	
השינוי ברכוש השוטף נובע בעיקר מגידול ביתרת המזומנים וגידול בחייבים - מוסדות מע"מ (בגין רכישת זנכל). הגידול נובע בעיקר מרכישות נכסים - הנכס ביבנה (30 מיליון ש"ח, לא כולל הוצאות רכישה, שנזקפו ישירות לדוח רווח והפסד) ומתחם זנכל באלון תבור (154 מיליון ש"ח, לא כולל הוצאות רכישה, שנזקפו ישירות לדוח רווח והפסד), וכן משיערוך נכסים ברבעון השני והשלישי ומהשקעות בגמר והשבחת נכסי החברה במסגרת הסכמי שכירות חתומים.	2,668,807	2,907,680	נדל"ן להשקעה
כולל מקדמה בגין עסקת לבנדה, לרבות הוצאות רכישה בסך של כ-17.4 מיליון ש"ח. היתרה משקפת פריסה ומיצוע הכנסות שכירות על פני תקופת הסכמי השכירות.	18,785	19,156	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה ויתרות חובה לזמן ארוך
הקיטון נובע בעיקר מפירעון חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרה א') שנפרעו במלואן ביום 2 באפריל 2023.	272,268	91,982	התחייבויות שוטפות
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') ביום 20 בפברואר 2023 בתמורה לכ-195.9 מיליון ש"ח (ברוטו) והרחבת אגרות חוב (סדרה ג') ו-	1,073,301	1,563,011	אגרות חוב (ללא חלויות שוטפות)

(סדרה ד') ביום 3 בספטמבר 2023 בתמורה לכ- 261.4 מיליון ש"ח (ברוטו).

הגידול בהון העצמי נובע בעיקר מהרווח בתקופה (כ-80.4 מיליון ש"ח) ומהנפקת כתבי אופציה בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח (ראה סעיף 1.3.4 לעיל), בניכוי הדיבידנדים שהוכרו בתקופה בסך של כ-59.7 מיליון ש"ח, ובניכוי עלות רכישת מניות החברה במסגרת תוכנית רכישה עצמית בסך כ-8.1 מיליון ש"ח.	1,521,270	1,539,752	הון עצמי
--	-----------	-----------	----------

1.7 תוצאות הפעולות

הערות	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	
באלפי ש"ח					
הגידול בהכנסות נובע הן מנכסים שלא הניבו (או הניבו חלקית) בתקופות המקבילות (בני ברק, נוף הגפן בחיפה, רמת החייל בת"א, הנכס ביבנה ומתחם זנלכל) - גידול בסך של כ-10.4 מיליון ש"ח (ברבעון הנוכחי כ-2.9 מיליון ש"ח), הן מאכלוס מגדל מניבים כפר סבא – גידול בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח (כ-1.5 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי); היתרה בסך של כ-9 מיליון ש"ח (כ-3.6 מיליון ש"ח ברבעון) מגידול בהכנסות השכירות ביתר הנכסים הקיימים.	43,435	51,488	121,200	147,903	הכנסות מדמי שכירות וניהול
הגידול ב-NOI נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי שכירות כמוסבר לעיל.	38,346	46,305	109,485	134,432	NOI
הגידול נובע הן מגידול בשיעור התפוסה במגדל מניבים בכפר סבא בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח (כ-1.4 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי); מגידול בשיעור התפוסה בנכס באור יהודה שהביא לגידול בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח (כ-1 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי); מגידול בשיעור התפוסה בנכס בירושלים שהביא לגידול בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח (כ-0.7 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי); והן מעליית דמי שכירות ושיעורי התפוסה ביתר הנכסים הקיימים.	38,346	43,431	101,696	116,935	Same Property NOI
ברבעון השלישי החברה ביצעה שיערוך לחלק מנכסיה. עליית הערך ברבעון הנוכחי, שהסתכמה בכ-6.9 מיליון ש"ח, נבעה בעיקר מהשינוי במדד המחירים לצרכן בסך של כ-11 מיליון ש"ח וכן עליות ריאליות ושינויים אחרים בסך של כ-3 מיליון ש"ח, ובקיזוז הפחתות בגין שינוי שיעורי היוון	15,942	6,866	41,725	37,490	שיערוך נדל"ן להשקעה

בחלק מהנכסים בסך של כ-7 מיליון ש"ח.					
ברבעון הנוכחי כלל הסעיף הוצאות עסקה חד פעמיות (בעיקר מס רכישה) בגין רכישת מתחם זנלכל באלון תבור כ-10.9 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה, ההוצאה נבעה מעלויות רכישת החלק המסחרי במגדל מניבים בכפר סבא.	(2,176)	(10,876)	(21,484)	(13,100)	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
ראה לעיל	13,766	(4,010)	20,241	24,390	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הגידול בסעיף ברבעון הנוכחי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול עקב הגידול במצבת הנכסים של החברה וכן בגין גידול בהוצאות עבור יעוץ מקצועי לרבות הוצאות בגין דירוג לראשונה של החברה ואגרות החוב שלה (ראה סעיף 1.3.1 לעיל).	6,252	7,039	19,201	19,833	הוצאות הנהלה וכלליות, שיווק ופרסום
	(35)	(70)	(314)	(716)	הוצאות אחרות, נטו
הקיטון בהוצאות המימון, נטו ברבעון הנוכחי מול הרבעון המקביל נבע בעיקר מגידול בהכנסות המימון (בעיקר ריבית מפקדונות) בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, וכן מקיטון בהוצאות הפרשי ההצמדה בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח כתוצאה משינוי המדד, אשר עלה ברבעון הנוכחי בשיעור של 0.77% אל מול עליה בשיעור של 1.23% ברבעון המקביל, בקיזוז עלייה בהוצאות הריבית בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.	(18,105)	(16,254)	(58,233)	(57,873)	הוצאות מימון, נטו
הקיטון ברווח הכולל ברבעון מול הרבעון המקביל נבע בעיקר מסעיף התאמת שווי הוגן (כולל הוצאות הרכישה של מתחם זנלכל). בניטרול סעיף זה, הרווח הכולל ברבעון עלה מכ-14 מיליון ש"ח לכ-22.9 מיליון ש"ח.	27,720	18,932	51,978	80,400	סך הכל רווח כולל

1.8 נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 עומדת על כ-232.8 מיליון ש"ח.

הערות	תשעת	תשעת	באלפי ש"ח
	החודשים	החודשים	
	שהסתיימו	שהסתיימו	
	ביום	ביום	
	30	30	
	בספטמבר	בספטמבר	
	2022	2023	
תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת	105,038	117,294	תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת
הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מהגידול ב-NOI כמוסבר לעיל.			
תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה	(361,698)	(212,810)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה
בתקופה הנוכחית שימש התזרים לפעילות השקעה בעיקר לרכישת המבנים החדשים ביבנה ובאלון תבור (זנכלל) לרבות הוצאות רכישה, וכן להשקעות בעבודות גמר והשבחה בנכסים הקיימים במסגרת הסכמי שכירות שנחתמו עם שוכרים.			
תזרים מזומנים שנבע (ששימש) לפעילות מימון	147,983	156,265	תזרים מזומנים שנבע (ששימש) לפעילות מימון
הסעיף כלל בעיקר פירעון של מלוא אגרות החוב (סדרה א') ביום 2 באפריל בסך של כ-225 מיליון ש"ח; תשלום דיבידנד בסך של כ-60 מיליון ש"ח; תשלום ריבית בסך של כ-10 מיליון ש"ח; ורכישת מניות באוצר בסך של כ-8 מיליון ש"ח. מאידך, נרשמה תמורה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ד') בתמורה (נטו) בסך של כ-194 מיליון ש"ח וכן תמורה מהרחבת אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') בתמורה נטו בסך של כ-259.7 מיליון ש"ח וכתבי אופציות בתמורה נטו בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח.			

1.9 FFO

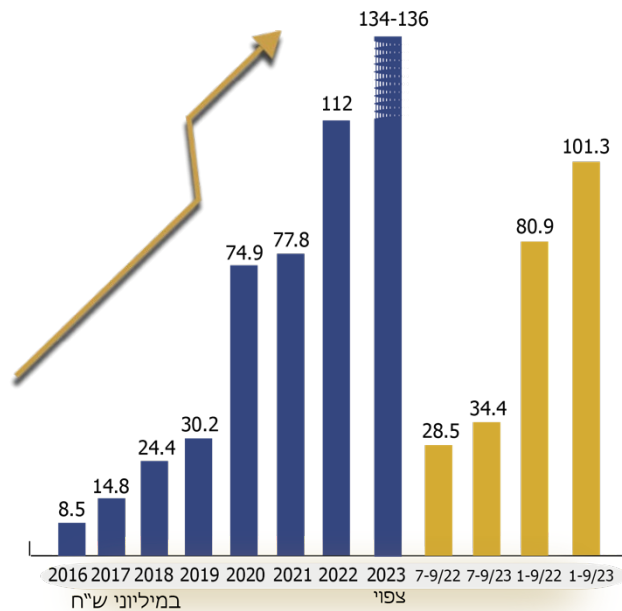
ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, שאינו נדרש עפ"י כללי החשבונאות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. ה-FFO מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין. החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה-FFO עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות שהינן קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

1-12/2022	7-9/2022	7-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	באלפי ש"ח
143,977	27,720	18,932	51,978	80,400	רווח נקי
(93,317)	(13,766)	4,010	(20,241)	(24,390)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, נטו
(93,317)	(13,766)	4,010	(20,241)	(24,390)	סך התאמות לרווח הנקי
50,660	13,954	22,942	31,737	56,010	Fund From Operation נומינלי לפי הוראות הרשות לניירות ערך
57,713	14,555	11,425	47,406	44,600	הפרשי הצמדה
2,212	35	70	314	716	הוצאות אחרות חד פעמיות
1,443	-	-	1,443	-	תשלום מבוסס מניות
112,028	28,544	34,437	80,900	101,326	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

התפתחות FFO ריאלי (גישת הנהלה)



1.10 מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה באמצעות גיוסי הון וחוב מהציבור. החברה מתעתדת לממן את המשך פעילותה באמצעות גיוסי הון נוספים, וכן מהנפקת אגרות חוב בשוק ההון והלוואות מגופים מוסדיים וממוסדות בנקאיים.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, סך הלוואות של החברה לא יעלה על 60% משווי נכסיה המניבים, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (החברה אינה מחזיקה כיום מקרקעין לצורכי דיור להשכרה) ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

תחזית NOI ו-FFO מעודכנים לשנת 2023

אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2023 עודכן כלפי מעלה ומוערך בכ-182-180 מיליון ש"ח. אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2023 עודכן כלפי מעלה ומוערך בכ-134-136 מיליון ש"ח. הנתונים לעיל כוללים את ההנבה מהנכס החדש באלון תבור (מתחם זנלכל) החל מחודש ספטמבר 2023. כמו כן החברה צופה כי תחלק דיבידנד בסך של כ-80 מיליון ש"ח בגין שנת 2023.

התחזית לנתוני NOI, FFO וסכומי הדיבידנד מבוססים על ההנחות העיקריות הבאות: (1) מצבת נכסי החברה, הרכב התחייבויותיה והונה העצמי במועד פרסום הדוח; (2) הסכמי שכירות חתומים וצפי הנהלה לחידוש הסכמי שכירות במהלך שנת 2023; ו- (3) לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה, לרבות שינויים מהותיים במדד המחירים לצרכן ושיעור הריבית. יצויין כי בהתאם לתחזית החברה, לא צפויות השפעות מהותיות של המלחמה על תוצאות הרבעון האחרון של השנה.

המידע ביחס לנתוני ה-NOI, FFO ודיבידנד הצפויים הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, בין היתר, בשל סיום חוסי השכירות מכל סיבה שהיא וכן בשל עניינים אחרים שאינם בהכרח בשליטת החברה.

גילוי ייעודי בקשר עם אשראי בר דיווח

תוצאות חישובה ליום 30.9.2023	אמת המידה הפיננסית
1,539,752	ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 750 מיליון ש"ח.
47.2%	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 64%
7.1	יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתואם לא יעלה על 13

למועד הדוח החברה עומדת בתנאים הקבועים בפקודה החלים עליה כקרן השקעות במקרקעין.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

2.

מידע ביחס להערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970:

הנחות עיקריות שנלקחו לצורך הערכת השווי (באלפי ש"ח)	ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו	שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד הערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי ההערכה	המתחם בתפן (קמפוס להבים)
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) – 36,488	שיעורי היוון – עליה של 0.25% ; (11,880) ירידה של 0.25% 12,760	Cap Rate – 7% NOI מייצג – 24,115 אלפי ש"ח	היוון הכנסות	גרינברג אולפנר ושות'*	368,200 **	368,200 **	30.9.2023	המתחם בתפן (קמפוס להבים)
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) – 100%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר – ירידה של 5% : (18,400) עליה של 5% : 18,400							הערכת שווי מהותית מאוד
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח) – 62.2***								
דמי שכירות חודשיים מייצגים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח) – 55								
תורים מייצג/NOI שווי (באלפי ש"ח) – 24,115								
שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנקלח לצורך הערכת השווי (%) – 7								

* לפרטים אודות מעריך השווי ראה עמודים 2-3 להערכת שווי של קמפוס תפן אשר מצורפת לדוחות הכספיים. מעריך השווי עונה להגדרת מעריך שווי מהותי מאוד. לפרטים ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (פורסם ביום 19.3.2023 אסמכתא 023893-01-2023).

** שווי הנכס כולל גם שווי זכויות בניה.

*** המחיר למ"ר משקף חלוקה של דמי השכירות שנקבעו למתחם בכלל השטח הבנוי (בפועל דמי השכירות שנקבעו למתחם הינם לא רק בגין השטח הבנוי אלא גם בגין החניונים החצרות המהווים חלק מהמתחם וכן בגין ההשקעות בתשתיות).

אירועים לאחר תאריך המאזן

.3

3.1 ביום 16 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה. הדיבידנד ישולם ביום 7 בדצמבר 2023.

3.2 ביום 16 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה – לפרטים ראה סעיף 1.3.5 לעיל.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ולהודות לצוות החברה על המאמצים ותרומתו להישגי החברה. החברה, חברת הניהול ועובדיה משתתפים בצערן הכבד מנשוא של משפחות הנופלים והנרצחים, מייחלים לחזרתם בשלום של כל החטופים, הנעדרים והשבויים, להחלמתם של הפצועים והפגועים בנפש ולחזרתם בשלום של כל חיילי צה"ל, כוחות הבטחון וכל הלוקחים חלק במלחמה.

16 בנובמבר 2023

עופר אברם, מנכ"ל

שרון שופי, יו"ר הדירקטוריון

נספח א' - גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

המתחם בתפן

1-12.2022	1-3.2023	4-6.2023	7-9.2023	
368,200	368,200	368,200	368,200	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
27,941	7,200	7,275	7,374	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.6%	7.8%	7.9%	8.0%	שיעור תשואה בפועל מתואם שנתית
65.9	66.6	67.5	68.0	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)*
-,-	-,-	-,-	-,-	דמי שכירות ממוצעים לחוזים שנחתמו בתקופה למ"ר לחודש (בש"ח)

* המחיר למ"ר משקף חלוקה של סך ההכנסות שנקבעו למתחם בכלל השטח הבנוי (סך הכנסות חלקי השטח הבנוי); בפועל דמי השכירות שנקבעו למתחם כוללים גם את כלל השטחים, החצרות ושטחי החנייה הכלולים במתחם, וכן את ההשקעות בתשתיות.

מגדל מניבים

1-12.2022	1-3.2023	4-6.2023	7-9.2023	
423,310	426,500	428,303	*430,328	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
13,198	5,116	5,604	5,083	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
25,458	132	132	368	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
62%	75%	76%	**78%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
3.1	4.8%	5.2%	4.7%	שיעור תשואה בפועל מתואם שנתית
83	84	84	84	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)
81	77	81	90	דמי שכירות ממוצעים לחוזים שנחתמו בתקופה למ"ר לחודש (בש"ח)

* הגידול בשווי הנכס נובע מהשקעות בגמר שבוצעו בנכס. ליום 30.9.2023 מוצג במסגרת נדל"ן להשקעה בסך 428,824 אלפי ש"ח ובמסגרת חייבים לזמן ארוך בסך 1,504 אלפי ש"ח.

** ליום פרסום הדוח שיעור התפוסה, יחד עם שטחי המסחר, עומד על כ-81.6%.

באשר ללקוח השוכר כ-5,000 מ"ר במגדל מניבים בכפר סבא, החברה מעדכנת, כי הלקוח פינה כ-3,800 מ"ר מהשטחים ששכר והגיע להסכמה עם נושיו, לרבות עם החברה, בנוגע להסדר חוב שבמסגרתו הוא אמור לשלם את מלוא חובותיו. נכון למועד פרסום הדוח, כ-2,500 מ"ר מהשטחים שפוננו, הושכרו כבר לשוכרים חלופיים והחברה פועלת להשכרת יתרת השטח שפונה. יצויין, כי בגין השטח שפונה וטרם הושכר, התחייב השוכר לשלם פיצוי שהוסכם בגין פינוי מוקדם של שטח זה.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי
4-5	דוחות כספיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי
6	דוחות כספיים מאוחדים ביניים על הרווח הכולל
7-9	דוחות כספיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון
10-11	דוחות כספיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
12-15	ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה 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 ומיידים, 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 פעילות משותפת שאוחדה אשר הכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.42% וכ- 6.41% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים (בהתאמה) שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה פעילות משותפת נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוח הסקירה שלו הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה פעילות משותפת, מבוססת על דוח הסקירה של רואה החשבון האחר.

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואה החשבון האחר, 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 ומיידים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 16 בנובמבר 2023

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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

מושרד 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



16 בנובמבר, 2023

לכבוד

הדירקטוריון של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "החברה")
האשל 2, קיסריה

ג.א.ג,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 16 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 16 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2022</u>	<u>30.9.2022</u>	<u>30.9.2023</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
172,052	189,716	232,801	מזומנים ושווי מזומנים
7,195	12,386	35,108	חייבים ויתרות חובה
<u>179,247</u>	<u>202,102</u>	<u>267,909</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
2,668,807	2,460,630	2,907,680	נדל"ן להשקעה
16,359	-	17,389	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
2,426	2,566	1,767	יתרות חובה לזמן ארוך
<u>2,687,592</u>	<u>2,463,196</u>	<u>2,926,836</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>2,866,839</u></u>	<u><u>2,665,298</u></u>	<u><u>3,194,745</u></u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2022</u>	<u>30.9.2022</u>	<u>30.9.2023</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
254,689	242,479	32,675
17,579	33,259	59,307
<u>272,268</u>	<u>275,738</u>	<u>91,982</u>
1,073,301	941,289	1,563,011
<u>1,073,301</u>	<u>941,289</u>	<u>1,563,011</u>
1,345,569	1,217,027	1,654,993
1,327,782	1,327,782	1,333,618
9,481	9,481	9,481
-	-	(8,056)
184,007	111,008	204,709
<u>1,521,270</u>	<u>1,448,271</u>	<u>1,539,752</u>
<u>2,866,839</u>	<u>2,665,298</u>	<u>3,194,745</u>

התחייבויות והון:

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות של אגרות חוב

זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון:

הון מניות, פרמיה וכתבי אופציה

קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות

מניות באוצר

יתרת רווח

סה"כ הון

16 בנובמבר, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אילן ניסן כהן
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל הכספים

עופר אברם
מנכ"ל

שרון שופי
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
166,733	43,435	51,488	121,200	147,903	הכנסות מדמי שכירות וניהול
15,898	5,089	5,183	11,715	13,471	עלות השכרת נכסים והפעלתם
150,835	38,346	46,305	109,485	134,432	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
123,563	15,942	6,866	41,725	37,490	שערוך נדל"ן להשקעה
(30,246)	(2,176)	(10,876)	(21,484)	(13,100)	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
93,317	13,766	(4,010)	20,241	24,390	שערוך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
244,152	52,112	42,295	129,726	158,822	
23,676	5,550	6,613	17,887	18,964	הוצאות הנהלה וכלליות
1,417	702	426	1,314	869	הוצאות שיווק ופרסום
2,212	35	70	314	716	הוצאות אחרות
216,847	45,825	35,186	110,211	138,273	רווח מפעולות רגילות
(74,549)	(18,726)	(18,098)	(59,049)	(63,512)	הוצאות מימון
1,679	621	1,844	816	5,639	הכנסות מימון
143,977	27,720	18,932	51,978	80,400	סך הכל רווח נקי לתקופה
0.21	0.04	0.03	0.08	0.12	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח):

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)					
סך-הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	הון המניות, פרמיה ותקבולים בגין כתבי אופציה	
1,521,270	184,007	-	9,481	1,327,782	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(59,698)	(59,698)	-	-	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:
					חלוקת דיבידנד
5,836	-	-	-	5,836	הנפקת אופציות
(8,056)	-	(8,056)	-	-	מניות באוצר
80,400	80,400	-	-	-	רווח נקי וכולל
<u>1,539,752</u>	<u>204,709</u>	<u>(8,056)</u>	<u>9,481</u>	<u>1,333,618</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)				
סך-הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	הון המניות, פרמיה ותקבולים בגין כתבי אופציה	
1,319,982	126,030	8,038	1,185,914	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(67,000)	(67,000)	-	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:
				חלוקת דיבידנד
141,868	-	-	141,868	הנפקת מניות
1,443	-	1,443	-	תשלום מבוסס מניות
51,978	51,978	-	-	רווח לתקופה
<u>1,448,271</u>	<u>111,008</u>	<u>9,481</u>	<u>1,327,782</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)					
סך-הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	הון המניות, פרמיה ותקבולים בגין כתבי אופציה	
1,534,837	205,630	(8,056)	9,481	1,327,782	יתרה ליום 1 ביולי 2023
(19,853)	(19,853)	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:
					חלוקת דיבידנד
5,836	-	-	-	5,836	הנפקת אופציות
18,932	18,932	-	-	-	רווח נקי וכולל
<u>1,539,752</u>	<u>204,709</u>	<u>(8,056)</u>	<u>9,481</u>	<u>1,333,618</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)					
סך-הכל	יתרת רווח	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	הון המניות, פרמיה ותקבולים בגין כתבי אופציה	
1,438,551	101,288	9,481	9,481	1,327,782	יתרה ליום 1 ביולי 2022
(18,000)	(18,000)	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:
					חלוקת דיבידנד
27,720	27,720	-	-	-	רווח נקי וכולל
<u>1,448,271</u>	<u>111,008</u>	<u>9,481</u>	<u>9,481</u>	<u>1,327,782</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

סך-הכל	יתרת רווח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	הון המניות, פרמיה ותקבולים בגין כתבי אופציה	
1,319,982	126,030	8,038	1,185,914	יתרה ליום 1 בינואר 2022
141,868	-	-	141,868	שינויים בשנה שהסתיימה
1,443	-	1,443	-	ביום 31 בדצמבר 2022:
(86,000)	(86,000)	-	-	הנפקת מניות וכתבי אופציות
143,977	143,977	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,521,270	184,007	9,481	1,327,782	חלוקת דיבידנד
				רווח נקי וכולל
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
143,977	27,720	18,932	51,978	80,400	רווח נקי לתקופה התאמות בגין:
(93,317)	(13,766)	4,010	(20,241)	(24,390)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,443	-	-	1,443	-	עלות תשלום מבוסס מניות
16,666	3,550	4,829	10,827	13,166	הוצאות מימון, נטו
57,713	14,555	11,431	47,406	44,606	שערוך אגרות חוב
<u>126,482</u>	<u>32,059</u>	<u>39,202</u>	<u>91,413</u>	<u>113,782</u>	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(2,167)	2,498	(189)	(1,718)	(1,100)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(23)	7,517	387	15,343	4,612	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
<u>124,292</u>	<u>42,074</u>	<u>39,400</u>	<u>105,038</u>	<u>117,294</u>	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(488,593)	(43,354)	(169,074)	(356,734)	(217,419)	השקעה בנדל"ן להשקעה תשלום למוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	(5,780)	-	(5,780)	-	מקדמה בגין נדל"ן להשקעה
(16,359)	-	(10)	-	(1,030)	ריבית שנתקבלה
<u>1,679</u>	<u>621</u>	<u>1,844</u>	<u>816</u>	<u>5,639</u>	
<u>(503,273)</u>	<u>(48,513)</u>	<u>(167,240)</u>	<u>(361,698)</u>	<u>(212,810)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
141,868	-	5,836	141,868	5,836	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה (בניכוי הוצאות הנפקה)
(40,693)	(9,083)	-	(17,885)	(225,286)	פירעון אגרות חוב
(86,000)	(18,000)	(19,853)	(67,000)	(59,698)	דיבידנד ששולם
(24,492)	(2,450)	-	(11,934)	(10,169)	ריבית ששולמה
-	-	-	-	(8,056)	מניות באוצר
<u>261,957</u>	<u>102,934</u>	<u>259,686</u>	<u>102,934</u>	<u>453,638</u>	תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
<u>252,640</u>	<u>73,401</u>	<u>245,669</u>	<u>147,983</u>	<u>156,265</u>	מזומנים נטו, מפעילות מימון
<u>(126,341)</u>	<u>66,962</u>	<u>117,829</u>	<u>(108,677)</u>	<u>60,749</u>	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>298,393</u>	<u>122,754</u>	<u>114,972</u>	<u>298,393</u>	<u>172,052</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>172,052</u>	<u>189,716</u>	<u>232,801</u>	<u>189,716</u>	<u>232,801</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
3,188	-	307	-	307	השקעות לשלם בגין נדל"ן להשקעה יתרת חייבים כנגד זכאים בגין מוסדות מע"מ
-	-	26,154	-	26,154	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 19 באוקטובר 2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם לחוק החברות התשנ"ט-1999 והחלה בפעילותה העסקית באוקטובר 2015.

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס ההכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, לרבות משרדים, תעשייה, לוגיסטיקה, מסחר, חניונים, בתי אבות סיעודיים ומלונאות וכן דיור להשכרה, לצרכי רווח ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה ישירה בנכסים מניבים וניצול הטבות המס המוענקות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. לעניין מדיניות חלוקת דיבידנד החלה על החברה כקרן השקעות למקרקעין והמגבלות החוקיות החלות על החברה כקרן להשקעות במקרקעין ראה ביאורים 7'ה' ו-12 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, דהיינו רכישת נכסי נדל"ן מניבים בתחומי הלוגיסטיקה ותעשייה, משרדים והיי-טק ומסחר בישראל לצורך ניהולם והשכרתם. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רח' האשל 3, קיסריה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

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

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

א. ביום 20 בפברואר 2023 הקצתה החברה 195,860,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה (ברוטו) ל-195.9 מיליון ש"ח (כ-194 מיליון ש"ח נטו). אגרות החוב (סדרה ד') הוצעו על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 16.2.2023. אגרות החוב (סדרה ד') צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.2.2023 בגין חודש ינואר 2023 ועומדות לפירעון ב-5 תשלומים בשיעור של 5% במועדים: 31/12/2024, 31/12/2026, 31/12/2028, 31/12/2029, 31/12/2030 והיתרה (75%) ביום 31 בדצמבר 2031. אגרות החוב אינן מובטחות ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.18% (ריבית אפקטיבית 3.3%), שתשולם מידי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2031.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

- במסגרת שטר הנאמנות של האג"ח, התחייבה החברה למספר אמות מידה פיננסיות, לרבות היקף מינימלי של הון עצמי אשר לא יפחת מ-750 מיליון ש"ח, יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP שלא יעלה על 64% ויחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתואם שלא יעלה על 1.3.
- ב. ביום 22 בפברואר 2023 רכשה החברה מבנה תעשייתי הממוקם בעיר יבנה. המבנה בנוי על מגרש בשטח של כ-3.6 דונם, וכולל שטח בנוי בהיקף של כ-4,600 מ"ר בשתי קומות הכוללות רמפת עליה לרכבי תפעול לקומה השנייה. בתמורה לרכישת הנכס, שילמה החברה סך של כ-30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות עסקה בסך של כ-2.25 מיליון ש"ח. הנכס מושכר כיום לשוכר יחיד על פי הסכם שכירות שבתוקף עד לסוף שנת 2024 והוא צפוי להניב בהתאם תחת הסכם השכירות הקיים NOI בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח בשנה.
- ג. ביום 16 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה.
- ד. ביום 20 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה שבוצעה על ידי חברה בת (100%). ליום פרסום הדוחות מחזיקה החברה הבת ב-5,070,017 מניות של החברה המהוות כ-0.73% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- ה. ביום 2 באפריל 2023 נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה א') של החברה בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב.
- ו. ביום 7 במאי 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 8 במאי 2023, המחליף את תשקיף המדף שתוקפו הסתיים באפריל 2023.
- ז. ביום 24 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה. הדיבידנד שולם ביום 11 ביוני 2023.
- ח. התקשרות בחוזה מכר וחוזה שכירות בקשר לנכס המצוי באזור התעשייה אלון תבור :
ביום 6 באוגוסט 2023 התקשרה החברה בחוזה מכר וחוזה שכירות (Sale & Leaseback) עם זנלכל בע"מ, חברה ציבורית הפועלת בתחום מוצרי מזון משומרים ומוצרי חלב ("זנלכל"), במסגרתו רכשה החברה מאת זנלכל את מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (בעיקר מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשייה אלון תבור ("הממכר"). בתמורה לרכישת הממכר, שילמה החברה לזנלכל סך של כ-154 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-11 מיליון ש"ח – בעיקר מס רכישה). העסקה הושלמה ביום 13 בספטמבר 2023. על-פי חוזה השכירות אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת העסקה, שוכרת זנלכל את הממכר מאת החברה במודל שכירות "טריפל נט" (NNN) לתקופה של 15 שנים ("תקופת השכירות") עם אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת בת 9 שנים ו-11 חודשים ("תקופת האופציה"). דמי השכירות השנתיים במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר סכום זה יוצמד למדד המחירים לצרכן והוא יועלה בשיעור של 4% במהלך תקופת האופציה (ככל שתמומש). ה-NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד כאמור על סך של כ-10 מיליון ש"ח ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה.
- ט. ביום 8 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה. הדיבידנד שולם ביום 28 באוגוסט 2023.
- י. הנפקה של אגרות חוב וכתבי אופציה :
ביום 3 בספטמבר 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') של החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות של החברה במחיר מימוש בסך של 2 ש"ח למניה (ללא הצמדה) עד ליום 5 בדצמבר 2025 (כולל), בחבילה הכוללת 1,000 ש"ח ע.נ. של אגרות

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

חוב מהסדרה הרלוונטית ו-250 כתבי אופציה יחד עם אגרות החוב (סדרה ג') ו-400 כתבי אופציה יחד עם אגרות החוב (סדרה ד') ("יחידות אג"ח ג'" ו-"יחידות אג"ח ד'", בהתאמה), בדרך של מכרזים נפרדים על מחיר היחידה הרלוונטית. בהתאם לתוצאות המכרז שהתקיים בקשר עם יחידות אג"ח ג', הקצתה החברה 111,206,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בריבית אפקטיבית בשיעור שנתי של 3.27% ו-27,801,500 כתבי אופציה (סדרה ד'). בהתאם לתוצאות המכרז שהתקיים בקשר עם יחידות אג"ח ד', הקצתה החברה 148,799,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בריבית אפקטיבית בשיעור שנתי של 3.48% ו-59,519,600 כתבי אופציה (סדרה ד'). סך תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכם בכ- 267.3 מיליון ש"ח (כ- 265.5 מיליון ש"ח נטו), מתוכה יוחס סך של כ- 5.8 מיליון ש"ח לכתבי האופציה.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים:

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, התחייבות לספקים, זכאים ויתרות זכות (כולל בגין נדל"ן להשקעה). בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים.

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווי הוגן ולגביהן קיים הבדל בין הערך בספרים לשווי הוגן:

31.12.2022		30.9.2022		30.9.2023		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	
223,075	222,793	220,873	220,855	-	-	אגרות חוב (סדרה א')
549,285	574,233	526,838	540,603	564,302	592,126	אגרות חוב (סדרה ב')
484,785	530,964	383,614	422,310	609,084	662,793	אגרות חוב (סדרה ג')
-	-	-	-	350,174	355,937	אגרות חוב (סדרה ד')
<u>1,257,145</u>	<u>1,327,990</u>	<u>1,131,325</u>	<u>1,183,768</u>	<u>1,523,560</u>	<u>1,610,856</u>	

(*) כולל ריבית לשלם.

(**) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח.

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל". השפעות המלחמה ניכרות במספר רב של תחומים במשק הישראלי, לרבות בשוק ההון- תנודתיות בשערי המסחר בבורסה, עלייה בתשואות אגרות החוב וכן תנודות חדות של השקל אל מול מטבעות זרים. חלה עלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות, שבאה לידי ביטוי גם בהורדת תחזית הדירוג של מדינת ישראל בידי חברת הדירוג S&P מיציבה לשלילית. מבחינת פעילות החברה, בכל נכסי החברה נמשכת הפעילות הסדירה. בתחום התעשייה והלוגיסטיקה לא ניכר שינוי. בבנייני המשרדים חלה ירידה בנוכחות העובדים, ירידה שהתמתנה ככל שהתארכה המלחמה. בתחום המסחר, ניכרה פגיעה משמעותית בעיקר בעסקי ההסעדה והפנאי, כמו גם ירידה בהיקפי הפעילות

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך):

של מרבית שטחי המסחר. בעקבות ההשפעות הנ"ל, החברה בחנה והוציאה לפועל הקלות מסוימות לעסקים שנפגעו, בתחום המסחרי והפנאי. לאור העובדה כי היקף נכסי החברה בתחום זה הינו מצומצם, ובחלקו כולל חנויות לממכר מזון ופארמה אשר לא נפגעו, בשלב זה הנהלת החברה אינה צופה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה.

עם זאת, בשלב זה לא ניתן להעריך את משך המלחמה הצפוי ואת השפעותיה של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל בכלל, ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

ב. ביום 16 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה.

ג. ביום 16 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה. העלות הכוללת של תוכנית הרכישה נקבעה על סך של עד 15 מיליון ש"ח. רכישת המניות תבוצע על ידי חברה בת (100%) של החברה באמצעות צד שלישי (ברוקר). תכנית הרכישה עומדת בכללים שנקבעו בהנחיית רשות ניירות ערך (עמדה משפטית 199-8) בעניין הגנת "נמל מבטחים" ברכישה עצמית של ניירות ערך על ידי התאגיד.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 2023

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 2023

לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות והון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-8	סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
9	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 שחלקם 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 "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 16 בנובמבר 2023

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

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

<u>31.12.2022</u>	<u>30.9.2022</u>	<u>30.9.2023</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
163,668	189,169	219,761	מזומנים ושווי מזומנים
5,151	5,508	32,137	חייבים ויתרות חובה
<u>168,819</u>	<u>194,677</u>	<u>251,898</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
2,128,633	2,073,246	2,357,756	נדל"ן להשקעה
16,359	-	17,389	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
545,338	393,541	561,500	השקעה בחברות מוחזקות
290	298	263	יתרת חובה לזמן ארוך
<u>2,690,620</u>	<u>2,467,085</u>	<u>2,936,908</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,859,439</u>	<u>2,661,762</u>	<u>3,188,806</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

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

<u>31.12.2022</u>	<u>30.9.2022</u>	<u>30.9.2023</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
			התחייבויות והון:
			התחייבויות שוטפות:
254,689	242,479	32,675	חלויות שוטפות של אגרות חוב
10,179	29,723	53,368	זכאים ויתרות זכות
<u>264,868</u>	<u>272,202</u>	<u>86,043</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
1,073,301	941,289	1,563,011	אגרות חוב
<u>1,073,301</u>	<u>941,289</u>	<u>1,563,011</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>1,338,169</u>	<u>1,213,491</u>	<u>1,649,054</u>	סה"כ התחייבויות
			הון:
1,327,782	1,327,782	1,333,618	הון מניות, פרמיה וכתבי אופציה
9,481	9,481	9,481	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
-	-	(8,056)	מניות באוצר
184,007	111,008	204,709	יתרת רווח
<u>1,521,270</u>	<u>1,448,271</u>	<u>1,539,752</u>	סה"כ הון
<u><u>2,859,439</u></u>	<u><u>2,661,762</u></u>	<u><u>3,188,806</u></u>	

מר אילן ניסן כהן
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל הכספים

מר עופר אברם
מנכ"ל

גבי שרון שופי
יו"ר הדירקטוריון

16 בנובמבר, 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
147,198	38,518	43,101	109,196	122,815	הכנסות מדמי שכירות וניהול
11,439	3,896	3,830	8,744	9,985	עלות השכרת נכסים והפעלתם
135,759	34,622	39,271	100,452	112,830	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
95,930	15,763	4,398	41,980	34,758	שערוך נדל"ן להשקעה
(28,070)	-	(10,876)	(19,308)	(13,100)	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
67,860	15,763	(6,478)	22,672	21,658	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה,
203,619	50,385	32,793	123,124	134,488	נטו
23,476	5,500	6,477	17,707	18,763	הוצאות הנהלה וכלליות
609	398	67	582	220	הוצאות שיווק ופרסום
782	35	70	314	706	הוצאות אחרות
178,752	44,452	26,179	104,521	114,799	רווח מפעולות רגילות
(74,532)	(18,728)	(18,094)	(59,042)	(63,495)	הוצאות מימון
1,631	621	1,732	810	5,379	הכנסות מימון
105,851	26,345	9,817	46,289	56,683	
38,126	1,375	9,115	5,689	23,717	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
143,977	27,720	18,932	51,978	80,400	לפי השווי המאזני
					סך הכל רווח נקי וכולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
143,977	27,720	18,932	51,978	80,400	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח נקי התאמות בגין: חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי השווי המאזני
(38,126)	(1,375)	(9,115)	(5,689)	(23,717)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(67,860)	(15,763)	6,478	(22,672)	(21,658)	עלות תשלום מבוסס מניות
1,443	-	-	1,443	-	הוצאות מימון, נטו
16,697	3,552	4,930	10,826	13,418	שערך אגרות חוב
57,713	14,555	11,431	47,406	44,606	
<u>113,844</u>	<u>28,689</u>	<u>32,656</u>	<u>83,292</u>	<u>93,049</u>	
(3,177)	1,347	(651)	(3,024)	(751)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
379	8,839	(1,239)	16,211	2,781	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
<u>111,046</u>	<u>38,875</u>	<u>30,766</u>	<u>96,479</u>	<u>95,079</u>	
(308,384)	(1,423)	(167,050)	(306,946)	(207,160)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: השקעה בנדל"ן להשקעה מקדמה בגין נדל"ן להשקעה
(16,359)	-	(10)	-	(1,030)	שטר הון לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(46,278)	(42,280)	-	(46,280)	(200)	רכישת חברה בת ריבית שהתקבלה
(127,762)	-	-	-	-	
1,631	621	1,731	810	5,380	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
<u>(497,152)</u>	<u>(43,082)</u>	<u>(165,329)</u>	<u>(352,416)</u>	<u>(203,010)</u>	
141,868	-	5,836	141,868	5,836	תזרימי מזומנים מפעילות מימון: תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה (בניכוי הוצאות הנפקה)
(40,693)	(9,083)	-	(17,885)	(225,286)	פירעון אגרות חוב
(86,000)	(18,000)	(20,000)	(67,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
(24,474)	(2,452)	-	(11,927)	(10,164)	ריבית ששולמה
261,957	102,934	259,686	102,934	453,638	תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
<u>252,658</u>	<u>73,399</u>	<u>245,522</u>	<u>147,990</u>	<u>164,024</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(133,448)	69,192	110,959	(107,947)	56,093	עליה (ירידה) במזומנים
297,116	119,977	108,802	297,116	163,668	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>163,668</u>	<u>189,169</u>	<u>219,761</u>	<u>189,169</u>	<u>219,761</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
-	-	307	-	307	השקעות לשלם בגין נדל"ן להשקעה
-	-	26,154	-	26,154	יתרת חייבים כנגד זכאים בגין מוסדות מע"מ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

- א. המידע הכספי הנפרד של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. יש לעיין במידע הכספי הנפרד יחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 ויחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
- ג. המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ד'-ה' להלן.
- ד. במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברה מאוחדת, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.
- ה. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

ביאור 2 - מידע על יתרות בין חברתיות שהתבטלו באיחוד:

- א. החברה מחזיקה ב 100% מהמניות בחברת מגדל מניבים בע"מ. פרטים על שטר ההון: שטר ההון אינו צמוד וטרם נקבע מועד לפרעון שטר ההון. הרכב:

<u>ליום</u>		
<u>30 בספטמבר 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
408,709	408,509	שטר הון

- ב. החברה מחזיקה ב 100% מהמניות בחברת נכסי הברזל 26א תל אביב בע"מ. פרטים על שטר ההון: שטר ההון אינו צמוד וטרם נקבע מועד לפרעון שטר ההון. הרכב:

<u>ליום</u>		
<u>30 בספטמבר 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
81,707	81,707	שטר הון

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

עופר אברם, מנהל כללי

אילן ניסן כהן, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות 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 התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, עופר אברם, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

16 בנובמבר 2023

עופר אברם, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

הצהרת מנהלים

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

אני, אילן ניסן כהן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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; אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
5. (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי 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.

16 בנובמבר 2023

אילן ניסן כהן, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים