



דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-33 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021

34 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

35 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

36 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

37-41 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

42-43 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

44-50 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 ביוני 2021

57 אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין

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

59-61 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2020 ("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 בע"מ, 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

בחודש ינואר 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי. במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, להתפרצות ישנן השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות ("משבר הקורונה").

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל משבר הקורונה, בכפוף לכלל המגבלות המוטלות על ידי הממשלה.

תחילתה של שנת 2021 התנהלה בדומה לשנת 2020, וכללה סגר (שלישי) במהלך החודשים ינואר-פברואר 2021. עם זאת, מבצע החיסונים אשר החל בחודש דצמבר 2020, הצליח למתן בצורה משמעותית את התחלואה וההדבקה בישראל, ולהוביל לביטול ההדרגתי של מרבית המגבלות ולהרחבת הפעילות הכלכלית במשק כתוצאה מכך.

החל מחודש יוני 2021 החלה התפשטות מחודשת של נגיף הקורונה וקצב התחלואה נמצא במגמת עלייה. בהתאם, חלק מהמגבלות הוטלו מחדש לאחרונה, בעיקר מגבלות על התקהלויות גדולות המחייבות "תו ירוק". למועד פרסום דוח זה, לא ניכרת השפעה של המגבלות הקיימות על הצריכה הפרטית ועל הפעילות הכלכלית. המגבלות וההנחיות מתעדכנות על ידי הממשלה מעת לעת בהתאם לשינויים במצב ובהיקף התחלואה.

מאז תום הסגר השלישי ועד למועד פרסום דוח זה, ניכרת מגמת החזרה לשגרה במרכזי המסחר והחניונים של החברה, מלווה ברמת פעילות כלכלית גבוהה, עלייה בצריכה הפרטית ועלייה משמעותית בפדיונות. המגבלות על הנסיעות לחו"ל צפויות להמשיך לתמוך בצריכה הפרטית ולהגדיל את הביקושים לפעילויות נופש ופנאי בישראל.

תחומי הפעילות **משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ובתי חולים סיעודיים** מהווים כ- 73% מתיק הנכסים המניבים של החברה. בתחומים אלו לא נרשמה פגיעה בהכנסות החברה בתקופה. **במחצית הראשונה של 2021, ניכרת עלייה בביקוש לשטחי משרדים להשכרה, בעיקר באזור המרכז, בין היתר, בהשפעתה של הצמיחה המשמעותית בענף ההייטק, ושל חזרתם של עובדים למקומות העבודה.** **תחום המסחר, מהווה כ- 23% מתיק הנכסים המניבים וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים.** בדומה לשנת 2020, ברבעון הראשון של שנת 2021 תחום המסחר נפגע בצורה ישירה כתוצאה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מסעדות, מרכזי מסחר וקניונים. הפגיעה בהכנסות החברה כתוצאה מהקלות שכר דירה לשוכרים בתחום זה, בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, הוכרה במלואה ברבעון הראשון של שנת 2021 (כקיטון בהכנסות). ברבעון השני של שנת 2021 לא ניתנו הקלות שכר דירה בסכומים מהותיים. **בתחום החניונים, המהווה כ- 4% מתיק הנכסים המניבים של החברה, נרשמה פגיעה בהכנסות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בעיקר בתקופת הסגר ברבעון הראשון של השנה, כתוצאה מירידה במופע המזדמנים.**

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

ברבעון השני של שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 33 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 7 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 8 מיליון ש"ח בשנה. בנוסף, נחתמו כ- 78 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 36 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 22 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 5.1% בדמי השכירות.

בחציון הראשון של שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 99 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 24 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 19 מיליון ש"ח בשנה. בנוסף, נחתמו כ- 137 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 54 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 33 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 2.8% בדמי השכירות.

לפרטים נוספים בדבר השפעות משבר הקורונה על הסביבה העסקית בה פועלת החברה, ובדבר הערכות החברה להשפעתו האפשרית בטווח הבינוני - ארוך, ראו סעיף 5 לפרק א' וסעיף 1.1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) שנכללו בדוח התקופתי.

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

יחד עם האמור לעיל, לאור העובדה שמשבר הקורונה הוא אירוע חסר תקדים בהיקפו, המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם, ואין בידי החברה אפשרות להעריך במועד זה באופן מהימן את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה.

הערכות החברה אודות הפגיעה הצפויה בהכנסותיה מנדל"ן מניב המושכר לשימושים השונים במסגרת התוצאות הכספיות החזויות והערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף התפשטות המגיפה, משך משבר הקורונה, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרום השלכות מהותיות על שוכרי החברה ועל 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, התחייבויותיה ובפעילותה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה מידע ומסייעת לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה. הדוחות המאוחדים המורחבים מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), תוך ביצוע התאמות, כמפורט בנספח א' לדוח זה.

פרטים על פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2021, נכסי החברה כוללים 48 נכסים מניבים בשטח של כ- 577 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 96.6%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 850 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה ולגיוון תיק הנכסים המניבים שלה, בהתחשב במשבר הקורונה ובהשפעותיו על פעילות החברה, ותוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (מאוחד מורחב,

במיליוני ש"ח)¹:

2020	רבעון 2 2020	רבעון 2 2021	% שינוי 2020-2021	1-6/2020	1-6/2021	% שינוי 2020-2021	
324.4	79.5	87.0	9.4%	165.9	161.9	(2.4%)	NOI
-	79.5	84.8	6.7%	165.9	159.5	(3.8%)	NOI Same Property
231.8	57.0	64.5	13.2%	117.9	116.8	(0.9%)	FFO ריאלי
1.30	0.32	0.36	12.5%	0.66	0.65	(1.5%)	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

מדד ביצוע - NOI

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

מודגש בזאת כי ה- NOI :

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

מדד ביצוע - FFO

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

ה- FFO מבטא רווח כולל, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים או הפסדים ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות 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.

¹ יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI וב- FFO הנובעת 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 ביוני 2021 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

<p>כ- 5.8 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח, לעומת כ- 5.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020:</p> <p><u>עסקאות עיקריות בתקופה:</u></p> <p>- רכישת נכס המושכר לשימושי לוגיסטיקה בנאות חובב (מרץ 2021).</p> <p>- רכישת 50% מבית החולים הסיעודי מהגדולים והוותיקים באזור חיפה (מאי 2021).</p> <p>- רכישת נכסים בשימושי תעשייה ואחסנה באזור התעשייה ציפורית (יוני 2021).</p> <p>לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.</p> <p>בנוסף, שערוכי נדל"ן להשקעה חיוביים בסך של כ- 75 מיליון ש"ח² בחציון הראשון של 2021 (שערוך שלילי של כ- 75 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).</p>	<p>תיק הנכסים גדל בכ- 6%</p>
<p>לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה ובסעיף 1.2 להלן.</p>	<p>החברה מעדכנת מעלה את מרכז טווח תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2021</p>
<p><u>עלייה של כ- 9.4% ב- NOI וכ- 6.7% ב- NOI מנכסים זהים, ברבעון השני של 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</u></p> <p>ה- NOI ברבעון השני של שנת 2021 הסתכם בכ- 87 מיליון ש"ח, לעומת כ- 80 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p><u>ירידה של כ- 2.4% ב- NOI וכ- 3.8% ב- NOI מנכסים זהים, בחציון הראשון של 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</u></p> <p>ה- NOI בחציון הראשון של שנת 2021 הסתכם בכ- 162 מיליון ש"ח, לעומת כ- 166 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>לפרטים בדבר הטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב- NOI, ראו בסעיף 1.6 להלן.</p>	<p>NOI ו- NOI Same Property</p>
<p>ה- FFO הריאלי בחציון הראשון של שנת 2021 הסתכם בכ- 117 מיליון ש"ח, לעומת כ- 118 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>FFO ריאלי למניה של כ- 0.65 ש"ח בחציון הראשון של שנת 2021, לעומת כ- 0.66 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>הירידה נובעת מהשפעות משבר הקורונה על ה- NOI בתקופות הדוח, אשר קווצה בשל ירידה בעלות המימון הריאלית של החברה (בנטרול הפרשי הצמדה).</p>	<p>FFO ריאלי ו- FFO ריאלי למניה:</p> <p>ירידה של כ- 1%</p>
<p>ilAA /Stable, על ידי S&P מעלות, אשרור דירוג מחודש אוגוסט 2021.</p>	<p>דירוג אגרות החוב של החברה</p>
<p>רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים³</p>	
<p>שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 96.6%.</p>	<p>שיעור תפוסה גבוה</p>
<p>דיבידנד צפוי בגין שנת 2021 של כ- 132 מיליון ש"ח (74 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.2% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 באוגוסט 2021). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.</p>	<p>המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה</p>

² סעיף התאמת שווי הוגן (מאוחד מורחב) בסך של כ- 63 מיליון ש"ח, נטו, מורכב משערוך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח, בתוספת שערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בתקופה. אשתקד, מורכב משערוך שלילי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח.

³ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

<p>הנפקות וגיוסי חוב עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הרחבת אג"ח (סדרה ז') בחודש אפריל 2021 בהיקף כספי של כ- 175 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 0.58% צמודה למדד, למח"מ של כ- 8 שנים למועד הגיוס. - הגדלת היקף מסגרות האשראי החתומות ב- 220 מיליון ש"ח.</p>	<p>נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי</p>
<p>למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 260 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 225 מיליון ש"ח.</p>	<p>רמת נזילות גבוהה</p>
<p>מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 5.2 שנים) ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות.</p>	
<p>- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.83% למועד פרסום הדוח (כ- 1.90% ליום 31 בדצמבר 2020). - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.55% (כ- 1.61% ליום 31 בדצמבר 2020). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.35% (אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7.8 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 באוגוסט 2021).</p>	<p>ירידה בעלות החוב המשוקללת</p>
<p>כ- 2,744 מיליון ש"ח (כ- 15.35 ש"ח הון למניה) ליום 30 ביוני 2021, לעומת כ- 2,674 מיליון ש"ח (כ- 14.97 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2020.</p>	<p>הון עצמי (המיוחס לבעלים)</p>

עדכון מעלה של מרכז טווח תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2021

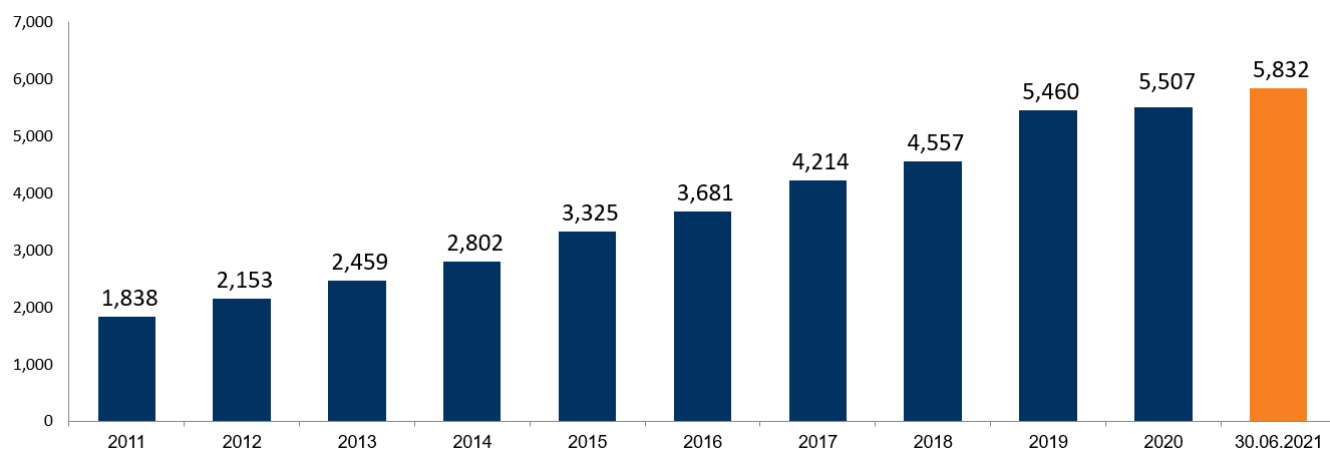
<p>אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 332-338 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 320-330 מיליון ש"ח (כ- 328-338 מיליון ש"ח באומדן מחודש מאי 2021).</p>
<p>אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 240-246 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 228-238 מיליון ש"ח (כ- 236-246 מיליון ש"ח באומדן מחודש מאי 2021).</p>
<p>אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 1.34-1.37 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.27-1.33 ש"ח למניה (כ- 1.32-1.37 ש"ח למניה באומדן מחודש מאי 2021).</p>

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו לתחזיות החברה לשנת 2021, מבוססות, בין היתר, על הסרת מרבית המגבלות על הפעילות הכלכלית במשק עד למועד פרסום הדוח, ועל ההנחה כי לא יוטלו מגבלות משמעותיות נוספות. יצוין, כי בתרחיש של החמרה במצב התחלואה והתפשטות המגיפה לצד הידוק נוסף של המגבלות על פעילות המשק בהמשך השנה, עלולה להיגרם פגיעה לתוצאות החברה, אשר לא הובאה בחשבון למועד זה.

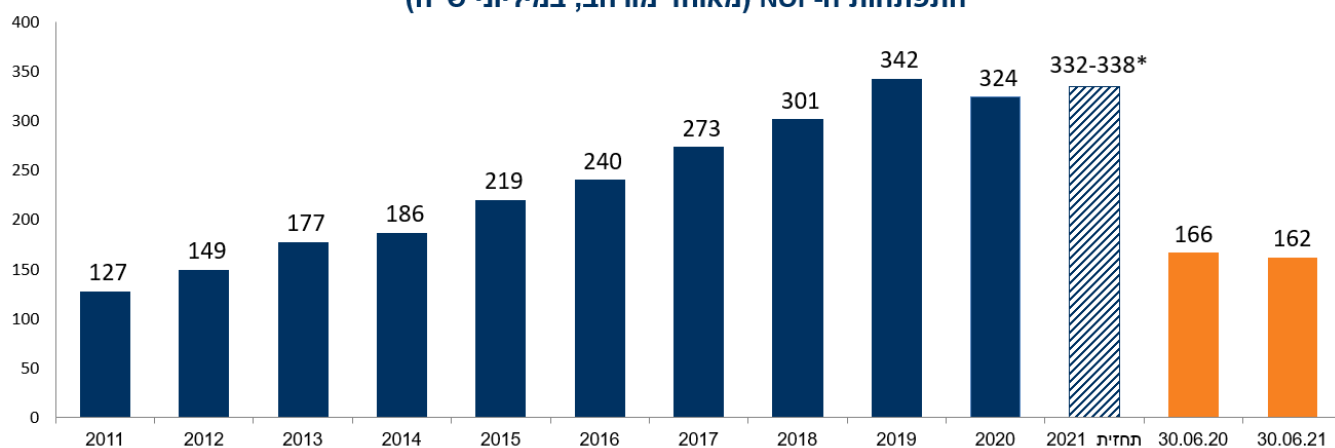
אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים במועד פרסום דוח זה וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2021. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי נוסף בסביבה העסקית בה פועלת החברה ביחס להנחות החברה, כפי שתוארו לעיל.

לאור העובדה שמשבר הקורונה הינו אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית ותוצאותיה של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית וכדומה), אשר אינם בשליטת החברה, ועשויים לגרום השלכות מהותיות על החברה. הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה וביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים.

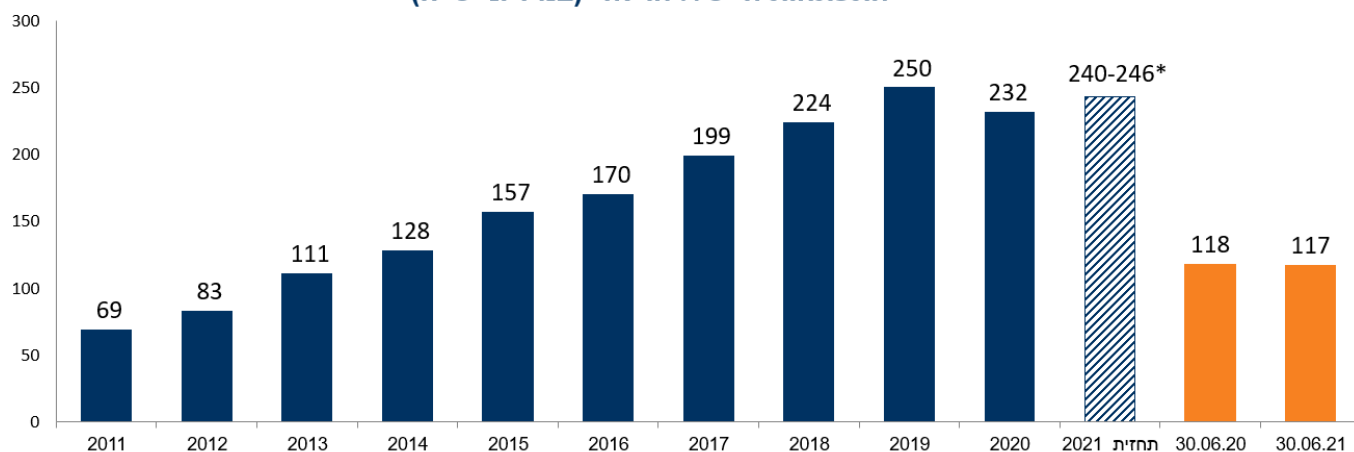
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

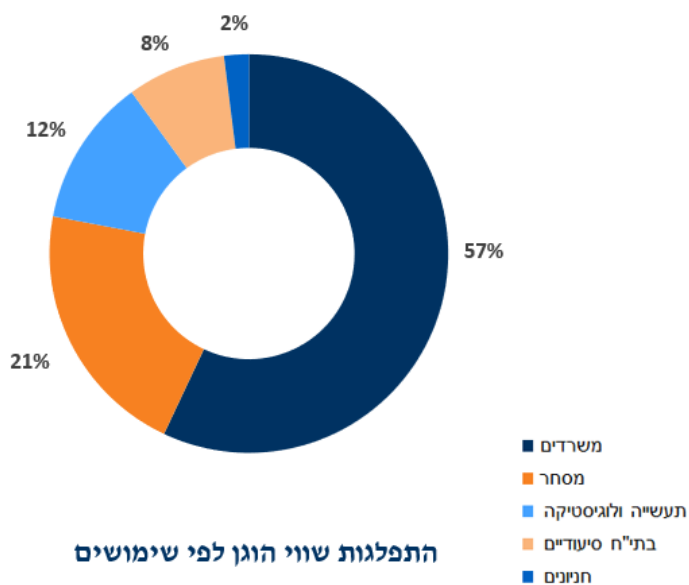
התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2021 (מאוחד מורחב):

שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	228,223	91,605	57%	93.5%	3,076,065	53%
מסחר (*)	93,700	34,346	21%	97.2%	1,353,078	23%
תעשייה ולוגיסטיקה (**)	155,740	19,484	12%	98.5%	757,459	13%
בתי חולים סיעודיים (**)	37,058	12,335	8%	100%	400,087	7%
חניונים	62,756	4,146	2%	100%	245,787	4%
סה"כ	577,477	161,916	100%	96.6%	5,832,476	100%

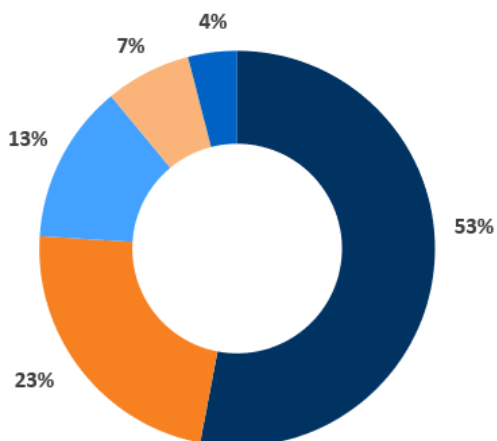
(*) הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר זירה שניתנו על ידי החברה בתקופה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בתקופת הדוח.

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

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



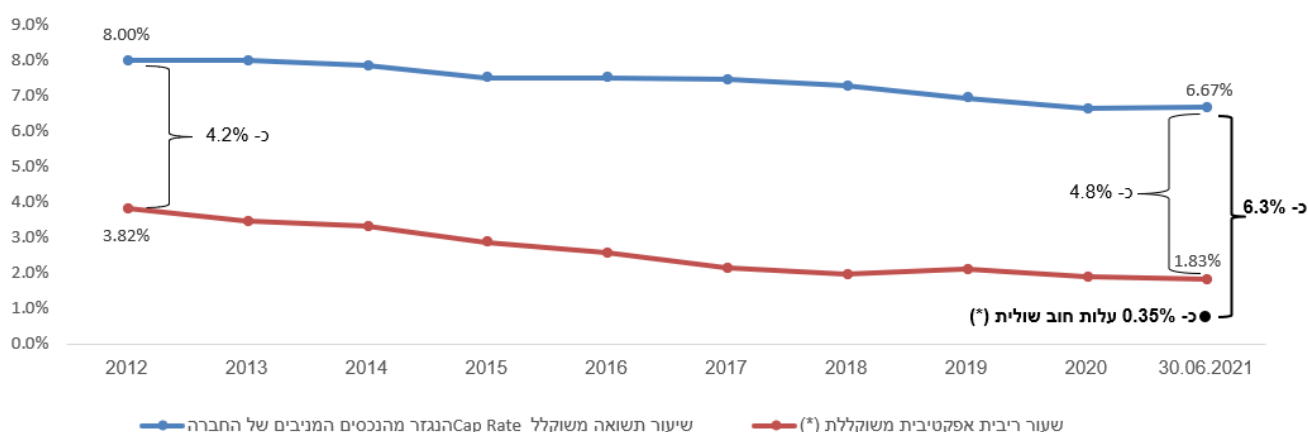
שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2021 (אלפי ש"ח):

5,832,476	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2021
(68,317)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה *
(224,118)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(159,797)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
5,380,244	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
87,016	NOI לרבעון השני של שנת 2021
2,680	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **
358,784	NOI מתוקנן בקצב שנתי ***
6.67%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) ****

- * ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2021 הינו כ- 5.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ט)3 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020. 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 השני של שנת 2021 בהנחה כי הפיקו הכנסות במשך כל הרבעון; (2) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים; (3) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.
- *** NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל.
- **** שיעור התשואה המשוקלל, כפי שחושב ליום 30 ביוני 2021, הושפע מהפגיעה בתוצאות החניונים ברבעון השני של שנת 2021 בשל משבר הקורונה (שלא בוצעה התאמה בגינה). בנטרול השפעתם של החניונים (הן משווי הנדל"ן להשקעה והן מה- NOI לרבעון השני של 2021), שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) ליום 30 ביוני 2021 הינו כ- 6.79%.

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



* עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.35% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7.8 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 באוגוסט 2021).

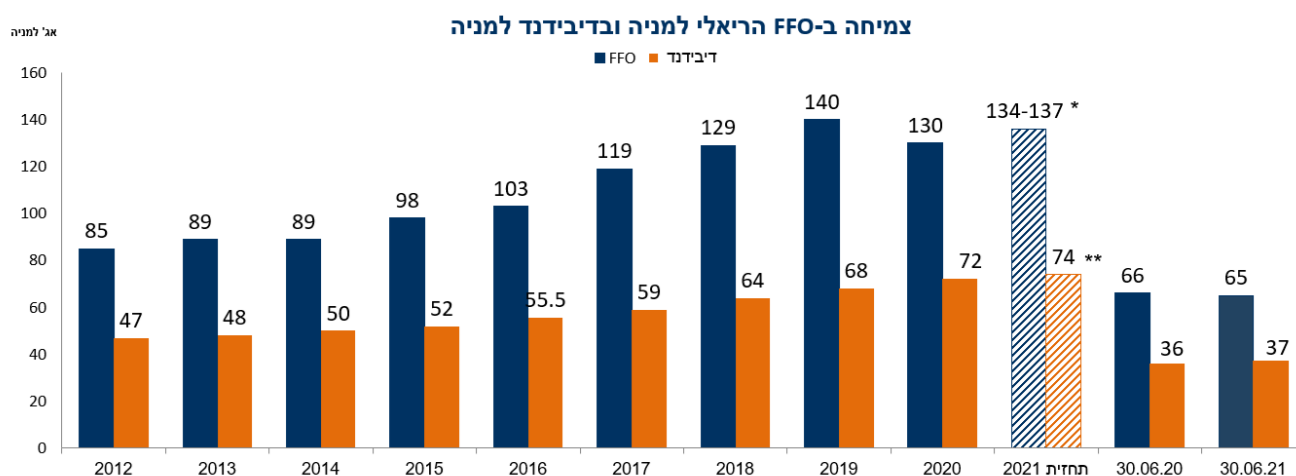
דיבידנדים בגין רווחי השנים 2018-2021

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים 2018-2021:

2018	2019	2020	2021	
111.5	121	128	132 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.64	0.68	0.72	0.74	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2021, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2021, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2021. לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה וחלוקת דיבידנד במהלך התקופה ראו סעיף 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 מבני תעשייה ולוגיסטיקה – בית שמש

בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי ("השותף") בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולן של שלוש חברות פרטיות ("החברות הפרטיות"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הפרטיות.

בחודש ינואר 2021 זכו החברות הפרטיות במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים בבית שמש, בשטח כולל של כ-48.1 דונם, בעלות של כ- 82 מיליון ש"ח. בכוונת החברות הפרטיות לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר ("הפרויקט").

החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה, לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ב) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2021.

כוונות והערכות החברה המתוארות 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, וכן ביחס להיקפו ולהשפעתו של משבר הקורונה.

רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה, נאות חובב

בחודש מרץ 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") את כל (100%) זכויותיו במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בהיקף של כ- 15,600 מ"ר המשמש לאחסנה, באזור התעשייה נאות חובב ("הנכס").

בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכר סך של כ- 80 מיליון ש"ח.

הנכס מושכר לשוכר יחיד מתחום האחסון ("השוכר"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 9 שנים, ולשוכר שתי תקופות אופציה נוספות.

בכוונת המוכר לבנות, באחריותו ועל חשבונו, תוספת של כ- 2,500 מ"ר לנכס הקיים ("התוספת"). החברה התחייבה לרכוש את התוספת בתמורה לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, שתשולם במועד מסירת התוספת לחזקת החברה והשוכר ובכפוף לאכלוסה על ידי השוכר ותחילת תשלום דמי השכירות בגינה.

דמי השכירות השנתיים המשולמים על ידי השוכר בגין הנכס הנם בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח. בגין הנכס והתוספת, ביחד, ישלם השוכר דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ג) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2021.

התקשרות באופציה – "ישפרו סנטר", מודיעין

בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% מנכסים מסחריים המצויים במודיעין, הידועים בשם "ישפרו סנטר" ("האופציה", "הממכר" ו- "הנכס"). הסכם האופציה מותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.

בנוסף, העמידה החברה לטובת בעלי השליטה בישפרו ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות").

בחודש יולי 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נודע לחברה שהממונה על התחרות נתנה הסכמתה למיזוג בין החברות ישפרו וביג ולפיכך האופציה לא תיכנס לתוקפה.

בהתאם להסכם בין החברה לישפרו, הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ד) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2021.

רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה

בחדש מאי 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה הפרטית הינה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם הממוקם בלב העיר חיפה, והמשמש כבית חולים סיעודי ("הנכס" או "בית החולים הסיעודי"). בית החולים הסיעודי כולל 12 מחלקות שונות, וכ- 410 מיטות אשפוז. בתמורה לרכישת המניות, שילמה החברה 85 מיליון ש"ח. הנכס מושכר למפעיל בית החולים הסיעודי (חברה בבעלות המוכר, "השוכר", "הסכם השכירות"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 10 שנים. על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בניהול בית חולים סיעודי, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך. ה- NOI הצפוי לחברה בגין חלקה משקף תשואה שנתית של כ- 7%. בנוסף, החברה והמוכר התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ה) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2021.

רכישת מקרקעין בייעוד של מבני תעשייה – ציפורית

בחדש יוני 2021 רכשה חברה בת של החברה (בה מחזיקה החברה 67%) מצד שלישי ("המוכר" או "החברה הפרטית") את כל זכויותיו במקרקעין בשטח של כ- 20 דונם ובמבנים הבנויים עליהם המשמשים לתעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 9,500 מ"ר הממוקמים באזור התעשייה ציפורית, בתמורה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח.

בנוסף, רכשה החברה 67% ממניותיה של החברה הפרטית, המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 100 דונם בייעוד של תעשייה באזור התעשייה ציפורית ("המתחם"), בתמורה לכ- 67 מיליון ש"ח. יתרת מניותיה של החברה הפרטית נרכשו ע"י שותף של החברה בתמורה לכ- 33 מיליון ש"ח. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 75,000 מ"ר ("הפרוייקט").

החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ו) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2021.

כוונות והערכות החברה המתוארות 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, וכן ביחס להיקפו ולהשפעתו של משבר הקורונה.

1.3. הון וחוב

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 4(ז) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2021.

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2021 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 175 מיליון ש"ח. המחיר משקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 0.58%.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020.

מסגרות אשראי

במהלך התקופה הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות עם בנקים מסחריים ועם אחרים העומדות לרשותה בכ- 220 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 820 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 595 מיליון ש"ח.

דירוג החברה

בחודש אוגוסט 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרר דירוג החברה על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("**S&P מעלות**") בדירוג טווח ארוך של ilAA /Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+. לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

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

הסעיף	30.06.21	31.12.20	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,880	5,513	
נכסים שוטפים	275	326	הקיטון בנכסים השוטפים נבע בעיקר מקיטון, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 62 מיליון ש"ח ששימשו לפעילותה השוטפת של החברה ולרכישת נכסים בתקופה. למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני משבר הקורונה.
נדל"ן להשקעה	5,078	4,851	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נבע מרכישת נכסים ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 168 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח, ושערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. 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	447	279	הגידול בהשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מרכישה של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 162 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, בתוספת חלק החברה ברווח החברות המוחזקות בתקופת הדוח בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל.
הון חוזר	(27)	112	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. לפרטים בדבר הנפקות חוב בתקופה, ראו סעיף 1.3 לעיל. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 275 מיליון ש"ח (כ- 326 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 302 מיליון ש"ח (כ- 213 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). הקיטון בהון החוזר נובע בעיקר מקיטון, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים ומגידול בהתחייבויות השוטפות בעיקר בגין אשראי מתאגידים בנקאיים בחברות בנות. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 260 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 225 מיליון ש"ח. 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. הדירקטוריון 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, וזאת בשים לב גם להשפעות שעשויות להיות למשבר הקורונה על פעילות החברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	209	147	נובעות בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 156 מיליון ש"ח (כ- 127 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (כ- 20 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,589	2,454	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהנפקת אג"ח שביצעה החברה בחודש אפריל 2021, בניכוי פדיון אג"ח בתקופה. לפרטים בדבר הנפקות חוב, ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,744	2,674	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 132 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 65 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	15.35	14.97	

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 2020	רבעון 2 2020	רבעון 2 2021	לתקופה 1-6/2020	לתקופה 1-6/2021	
151.7	4.4	91.2	54.7	131.8	רווח לתקופה *
80.4	43.1	(62.4)	57.8	(59.6)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *
(4.1)	(2.6)	0.1	-	3.2	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
(11.7)	(0.5)	(7.8)	(1.1)	(8.6)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>20.8</u>	<u>11.2</u>	<u>2.6</u>	<u>16.8</u>	<u>4.2</u>	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
237.1	55.6	23.7	128.2	71.0	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
					התאמות נוספות
4.6	1.0	1.7	2.0	3.4	תשלום מבוסס מניות
7.2	7.2	-	7.2	-	הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח
<u>(0.6)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>0.6</u>	<u>(0.6)</u>	<u>1.3</u>	התאמות אחרות
248.3	62.5	26.0	136.8	75.7	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.39	0.35	0.15	0.77	0.42	FFO למניה (ש"ח)
231.8	57.0	64.5	117.9	116.8	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.30	0.32	0.36	0.66	0.65	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
178.5	178.5	178.8	178.4	178.8	מספר המניות המשוכלל

* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

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

1.6 תוצאות הפעילות

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

שם הנכס	לתקופה 1-6/2021	לתקופה 1-6/2020	רבעון 2 2021	רבעון 2 2020
מתחם רעננה	21.5	23.5	10.8	11.7
מגדל היובל	<u>17.0</u>	<u>18.0</u>	<u>8.5</u>	<u>9.1</u>
סה"כ נכסים עיקריים	38.5	41.5	19.3	20.8
נכסים אחרים	<u>123.4</u>	<u>124.4</u>	<u>67.7</u>	<u>58.7</u>
סה"כ NOI (מאוחד מורחב) (*)	161.9	165.9	87.0	79.5

* יצוין, כי הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה בתקופה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בתקופה בה ניתנו.

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

הסעיף	לתקופה 1-6/2021	לתקופה 1-6/2020	רבעון 2 2021	רבעון 2 2020	הסברים והערות (לחציון, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות, נטו	153.9	156.0	81.6	73.4	הירידה נובעת ממשבר הקורונה והשפעתו על תוצאות החברה בתקופה. יצוין, כי הפגיעה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בהכנסות החברה, הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה במהלך הרבעון הראשון של 2021 כתוצאה ממשבר הקורונה, ובסך של כ- 7 מיליון ש"ח במהלך הרבעון השני של 2020, הוכרה מלואה בדוחות לתקופה בה ניתנו, בדרך של קיטון בהכנסות. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 4(א) לדוח הכספי. לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ועל תחזיותיה לשנת 2021, ראו בסעיף 1.1 לעיל.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	11.1	9.1	4.8	3.3	
NOI	142.7	146.9	76.8	70.1	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	58.9	(57.8)	61.7	(43.1)	סעיף זה כולל שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר שערך שלילי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	20.6	18.7	10.3	9.4	סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 13.8 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 13.4 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח).
הוצאות מימון, נטו	52.7	12.6	36.9	8.5	הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאות מהפרכי הצמדה בסך של כ- 36 מיליון ש"ח ביחס להכנסות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 1.4% בתקופת הדוח, ביחס לירידת מדד בשיעור של כ- 0.7% אשתקד. בנוסף, הושפעו הוצאות המימון, נטו, מהוצאה בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח הנובעת משערוך התחייבות חכירה דולרית (אשתקד, ללא שינוי בשערוך החכירה). 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. מנגד, הושפעו הוצאות המימון, נטו, מהכנסות משערוך נכסים פיננסיים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח ביחס לסך של כ- 1 מיליון ש"ח אשתקד, ומהפסד חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בעקבות פדיון מוקדם שביצעה החברה ביוזמתה בתקופה אשתקד.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	3.6	(2.3)	(0.4)	(4.2)	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע מחלקה ברווח השוטף ובהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות בסך כולל של כ- 13 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (אשתקד, מהרווח השוטף בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות).
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	131.8	54.7	91.2	4.4	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	0.738	0.307	0.510	0.025	

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

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

ליום 30 ביוני 2021 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 164 מיליון ש"ח (כ- 224 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 77 מיליון ש"ח (כ- 79 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 260 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 225 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה 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.

הסברים והערות	לתקופה 1-6/2020	לתקופה 1-6/2021	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מרווח בסך של כ- 132 מיליון ש"ח (כ- 56 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח אשתקד, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 4 מיליון ש"ח (בתוספת סך של כ- 2 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 59 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 58 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריבית ששולמה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח (כ- 46 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (כ- 30 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (אשתקד, בניכוי של כ- 10 מיליון ש"ח).	75	93	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכסים ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 167 מיליון ש"ח, לרכישה והשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 162 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר ממימוש השקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 137 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים ששימש לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח).	79	(340)	תזרימי מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מהנפקת אג"ח בסך של כ- 173 מיליון ש"ח, מגידול באשראי לזמן ארוך מבנקים בסך של כ- 70 מיליון ש"ח, מגידול באשראי לזמן קצר בסך של כ- 33 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 65 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לתשלומים בגין פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 406 מיליון ש"ח (לרבות בשל פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה בהיקף של כ- 375 מיליון ש"ח), לקיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, ולדיבידנד ששולם בסך של כ- 62 מיליון ש"ח, בתוספת תזרים שנבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 400 מיליון ש"ח).	(81)	187	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

1.8. מקורות המימון:

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן וכן באמצעות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה צמודה או שקלית משתנה, ואשראי לזמן קצר.

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 820 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 595 מיליון ש"ח. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה.

להשלכות אפשריות של משבר הקורונה על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 5.3 לפרק א' של הדוח התקופתי.

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(י) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020.

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

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

ליום 30 ביוני 2021 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 2020 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 שנתיות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת.

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 14 במרץ 2021 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2021 לא יפחת מסך של כ- 132 מיליון ש"ח (74 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 12 באוגוסט 2021 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2021 ואשר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השני של שנת 2021 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 30 ביוני 2021, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמצעי ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשלכות של משבר הקורונה 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 מחמירים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר יאפשרו לחברה להתמודד עם התפתחויות והשלכות משבר הקורונה.

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
14 במרץ 2021	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	אפריל 2021
12 במאי 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	יוני 2021
12 באוגוסט 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	ספטמבר 2021

שיעור המס החל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או רווח הון, שבח ופחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד - ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי.

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

12 באוגוסט 2021

שמואל סייד – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדלין להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

השקעות בחברות מוחזקות בהן נכסים מניבים, המוצגות על פי 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:

31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021	
באלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
230,901	167,208	170,375	מזומנים ושווי מזומנים
79,129	25,403	76,673	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
25,832	40,521	37,975	חייבים ולקוחות
335,862	233,132	285,023	
			נכסים לא שוטפים:
5,506,801	5,466,912	5,832,476	נדל"ן להשקעה
51,381	50,471	119,152	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
84,217	61,096	108,216	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,642,399	5,578,479	6,059,844	
5,978,261	5,811,611	6,344,867	
			התחייבויות שוטפות:
195,197	244,244	257,866	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
74,839	88,630	101,228	זכאים ויתרות זכות
270,036	332,874	359,094	
			התחייבויות לא שוטפות:
456,927	404,403	521,069	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,453,642	2,315,292	2,589,315	אגרות חוב, נטו
65,139	69,198	68,317	התחייבות בגין חכירה
58,187	50,854	62,744	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,033,895	2,839,747	3,241,445	
			הון:
2,674,330	2,638,990	2,744,328	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,674,330	2,638,990	2,744,328	
5,978,261	5,811,611	6,344,867	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	
באלפי ש"ח					
348,938	83,727	93,106	177,205	175,355	הכנסות מדמי שכירות, נטו
24,508	4,181	6,090	11,275	13,439	עלות אחזקה ותפעול מבנים
324,430	79,546	87,016	165,930	161,916	
(99,907)	(57,584)	66,245	(75,539)	63,188	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
224,523	21,962	153,261	90,391	225,104	
37,777	9,441	10,344	18,707	20,614	הוצאות הנהלה וכלליות
186,746	12,521	142,917	71,684	204,490	
21,890	7,100	8,908	4,496	10,382	הכנסות מימון
(55,740)	(18,679)	(54,575)	(22,085)	(75,909)	הוצאות מימון
(33,850)	(11,579)	(45,667)	(17,589)	(65,527)	הוצאות מימון, נטו
946	2,177	(4,460)	1,246	(4,596)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
153,842	3,119	92,790	55,341	134,367	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(2,178)	1,268	(1,591)	(635)	(2,519)	(הוצאות) הכנסות מסים על הכנסה (*)
151,664	4,387	91,199	54,706	131,848	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
151,664	4,387	91,199	54,706	131,848	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
151,664	4,387	91,199	54,706	131,848	

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	אגרות חוב	
210,020	90,838	9,000	110,182	שנה ראשונה
340,907	161,733	-	179,174	שנה שנייה
202,050	22,876	-	179,174	שנה שלישית
315,578	22,089	-	293,489	שנה רביעית
2,014,713	291,690	-	1,723,023	שנה חמישית ואילך
3,083,268	589,226	9,000	2,485,042	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

258,599	יתרת פרמיה
26,383	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
3,368,250	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

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 2020, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2021 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>רווח מהשינויים</u>				<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u>	<u>ירידה בשיעור הריבית</u>		
			<u>ליום (*)</u>			
	עליה של 2%					ירידה של 2%
	בריבית***	+10%	+5%	30.06.2021	-5%	בריבית***
אגרות חוב מונפקות**	310	1.9	0.9	(3,015)	(0.9)	(1.9)
						(361)

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- (-0.11%) (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 ביוני 2021.

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

מבחן רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים (מיליוני ש"ח):

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>עלייה בשווי</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>ירידה בשווי</u>		המכשיר הרגיש
<u>+10%</u>	<u>+5%</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>-5%</u>	<u>-10%</u>	
6.3	3.1	63.2	(3.1)	(6.3)	נכסים פיננסיים (*)

* ניירות ערך סחירים שיש להם מחירי שוק.

נספח ג' - ממשל תאגידי

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 דירקטורים בלתי תלויים של החברה, ראו סעיף 2 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו 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 תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

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

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

הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה, פטור ביטוח ושיפוי

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

ביום 20 בפברואר 2021 אישרה ועדת התגמול של החברה, את חידושה של פוליסת ביטוח נושאי המשרה, לתקופה של שנה נוספת, שתחילתה ביום 1 במרץ 2021 וסיומה ביום 28 בפברואר 2022.

לפרטים בדבר פטור ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה בה, ראו סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ט) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, 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 8 באוגוסט 2021 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021 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, לרבות אופן הטיפול החשבונאי והגילוי הנובע ממשבר הקורונה.
5. הערכות השווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 12 באוגוסט 2021 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

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

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, 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 נכסיה בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2021, באמצעות מערכי השווי החיצוניים שלה. בהערכות השווי שבוצעו בתקופה, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים. כתוצאה מעדכון הערכות השווי שביצעה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2021, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

בדבר התקשרויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.
לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון.
בדבר פירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4 לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2021.

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	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) 01-03/2018 (מימוש) 30.06.19 21.04.20	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 - 21.04.20	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	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
340,070	799,952	1,051,494	801,990	סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה
340,070	781,212	1,006,202	305,291	ערך נקוב ליום 30.06.21
344,835	804,935	1,026,337	308,935	שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.06.21
2,413	7,885	11,490	3,459	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.21
403,663	1,002,139	1,265,400	343,361	שווי הוגן ליום 30.06.21
403,663	1,002,139	1,265,400	343,361	שווי בורסאי ליום 30.06.21
קבועה 2.5%	קבועה 3.5%	קבועה 4%	קבועה 4%	סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה
עשר שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת הפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת הפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת הפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת הפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	מועדי תשלום הקרן
שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	מועדי תשלום הריבית
הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013.	בסיס ההצמדה ותנאיה
אין	אין	אין	אין	זכות המרה
יש	יש	יש	יש	זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	אין	אין	ערבות לתשלום ההתחייבות
שטראוס, 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 רז"ח אורי לזר	עו"ד רז"ח אורי לזר	רו"ח גילה גיא	רו"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.

בחודש מרץ 2021 נפרעו במלואן (פדיון סופי) אגרות חוב (סדרה ג') של החברה אשר הונפקו לראשונה בשנת 2010.

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באוגוסט 2021 (אסמכתא 2021-01-061102).

עמידה באמות מידה פיננסיות:

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

ליום 30 ביוני 2021 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 ביוני 2021 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 2,744 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2020
	שנת 2021	שנת 2021	
שווי הנכס לסוף התקופה *	565,900	568,900	568,300
NOI בתקופה	10,827	10,664	46,753
(הפסדי) רווחי שיעור בתקופה **	(4,018)	3,137	(16,131)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	93%	93%	99%
שיעור תשואה ***	7.7%	7.5%	8.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****	81	81	81
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) ****	-	-	-

מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 10 במרץ 2021, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, אשר פורסמו ביום 15 במרץ 2021 (אסמכתא 2021-01-033915) ("הערכת השווי"). בנוסף, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 הערכת השווי המעודכנת מיום 28 ביולי 2021.

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 68.3 מיליון ש"ח (כ- 65.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), ואינו כולל שווי זכויות נוספות ובנייה נוספת בסך של כ- 95.6 מיליון ש"ח (כ- 81.9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

** הפסדי השערוך לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, הירידה בשווי הנכס בחציון הראשון של 2021 הינה כ- 4.1 מיליון ש"ח (בשנת 2020, הפסדי השערוך אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה. בתוספת הכנסות מימון אלו, הירידה בשווי הנכס, נטו, בשנת 2020 הינה כ- 12 מיליון ש"ח).

*** ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה, 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 16 לפרק א' בדוח התקופתי.

ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2021 הינו כ- 5.1 מיליון ש"ח (כ- 4.9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ט)3 לדוחות הכספיים לשנת 2020. 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.

**** 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).

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם אינפנייטי פארק הממוקם בצומת רעננה ("המתחם"). בשנת 2018, החלה לפעול תחנת רכבת הצמודה למתחם. לאחר קבלת היתרי בנייה להקמת חניון תת קרקעי ומעליו מגדל משרדים, החברה, ביחד עם השותף במתחם, החלו בהקמת מגדל משרדים בן 30 קומות. שלב החפירה והדיפון, אשר החל במהלך שנת 2019, הושלם. בחודש אפריל 2020 החלו עבודות ההקמה והביצוע של החניון ומגדל המשרדים. סיום הבנייה של מגדל המשרדים צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס להתקדמות קצב העבודות, לזכויות הבנייה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין.

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

שנת 2020	רבעון 1 שנת 2021	רבעון 2 שנת 2021	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%
552,500	552,500	564,000	שווי הנכס לסוף התקופה
34,806	8,528	8,484	NOI בתקופה
(13,704)	(133)	10,500	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה
99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.3%	6.2%	6.0%	שיעור תשואה
98	98	98	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) *
100	104	96	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) *

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

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2021 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
163,808	-	521	-	163,287	מזומנים ושווי מזומנים
76,673	-	-	-	76,673	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
34,286	5,136	-	-	29,150	חייבים ולקוחות
<u>274,767</u>	<u>5,136</u>	<u>521</u>	<u>-</u>	<u>269,110</u>	
נכסים לא שוטפים					
5,077,835	5,077,835	-	-	-	נדל"ן להשקעה
447,218	447,218	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
79,762	44,425	-	6,972	28,365	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,879,582</u>	<u>5,574,614</u>	<u>521</u>	<u>6,972</u>	<u>297,475</u>	
התחייבויות שוטפות					
208,618	-	-	154,326	54,292	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
<u>93,183</u>	<u>7,604</u>	<u>-</u>	<u>29,344</u>	<u>56,235</u>	זכאים ויתרות זכות
301,801	7,604	-	183,670	110,527	
התחייבויות לא שוטפות					
142,515	-	-	-	142,515	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,589,315	-	-	2,589,315	-	אגרות חוב, נטו
68,317	-	*68,317	-	-	התחייבות בגין חכירה
14,419	-	-	4,448	9,971	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,744,328	2,744,328	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
18,887	18,887	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,879,582</u>	<u>2,770,819</u>	<u>68,317</u>	<u>2,777,433</u>	<u>263,013</u>	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.08% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4.78% וכ- 5.50%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 באוגוסט 2021

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 **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)

31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
223,624	156,324	163,808	מזומנים ושווי מזומנים
79,129	25,403	76,673	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
22,812	37,776	34,286	חייבים ולקוחות
325,565	219,503	274,767	
נכסים לא שוטפים:			
4,851,170	4,805,404	5,077,835	נדל"ן להשקעה
278,559	270,065	447,218	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
57,346	45,694	79,762	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,187,075	5,121,163	5,604,815	
5,512,640	5,340,666	5,879,582	
התחייבויות שוטפות:			
147,164	200,629	208,618	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
66,198	82,098	93,183	זכאים ויתרות זכות
213,362	282,727	301,801	
התחייבויות לא שוטפות:			
72,032	10,068	142,515	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,453,642	2,315,292	2,589,315	אגרות חוב, נטו
65,139	69,198	68,317	התחייבות בגין חכירה
15,297	6,658	14,419	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,606,110	2,401,216	2,814,566	
הון:			
2,674,330	2,638,990	2,744,328	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
18,838	17,733	18,887	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,693,168	2,656,723	2,763,215	
5,512,640	5,340,666	5,879,582	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

12 באוגוסט, 2021
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
307,834	73,401	81,647	156,062	153,866	הכנסות מדמי שכירות, נטו- ביאור 4(א)(1)
20,112	3,298	4,821	9,144	11,148	עלות אחזקה ותפעול מבנים
287,722	70,103	76,826	146,918	142,718	
(80,076)	(43,139)	61,681	(57,753)	58,893	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
207,646	26,964	138,507	89,165	201,611	
37,783	9,447	10,345	18,713	20,616	הוצאות הנהלה וכלליות
169,863	17,517	128,162	70,452	180,995	
21,480	7,002	8,848	4,162	10,273	הכנסות מימון
(42,402)	(15,482)	(45,796)	(16,786)	(62,964)	הוצאות מימון
(20,922)	(8,480)	(36,948)	(12,624)	(52,691)	הוצאות מימון, נטו
4,691	(4,220)	(397)	(2,259)	3,593	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
153,632	4,817	90,817	55,569	131,897	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
153,632	4,817	90,817	55,569	131,897	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:					
151,664	4,387	91,199	54,706	131,848	בעלי מניות החברה
1,968	430	(382)	863	49	זכויות שאינן מקנות שליטה
153,632	4,817	90,817	55,569	131,897	
0.850	0.025	0.510	0.307	0.738	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
0.848	0.025	0.508	0.305	0.735	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
178,486	178,471	178,795	178,386	178,761	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
178,881	178,844	179,508	179,134	179,321	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
178,690	1,189,781	6,575	1,299,284	2,674,330	18,838	2,693,168
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)						
-	-	-	131,848	131,848	49	131,897
שינויים בתקופה:						
רווח כולל לתקופה						
138	1,568	1,699	-	3,405	-	3,405
תשלום מבוסס מניות						
-	-	-	(65,255)	(65,255)	-	(65,255)
דיבידנד שהוכרז						
178,828	1,191,349	8,274	1,365,877	2,744,328	18,887	2,763,215
יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
178,273	1,185,569	6,565	1,274,383	2,644,790	16,870	2,661,660
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)						
-	-	-	54,706	54,706	863	55,569
שינויים בתקופה:						
רווח כולל לתקופה						
215	1,785	(43)	-	1,957	-	1,957
תשלום מבוסס מניות						
-	-	-	(62,463)	(62,463)	-	(62,463)
דיבידנד שהוכרז						
178,488	1,187,354	6,522	1,266,626	2,638,990	17,733	2,656,723
יתרה ליום 30 ביוני 2020						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
2,703,779	19,269	2,684,510	1,307,761	7,609	1,190,406	178,734
יתרה ליום 1 באפריל 2021						
שינויים בתקופה:						
90,817	(382)	91,199	91,199	-	-	-
רווח (הפסד) כולל לתקופה						
1,702	-	1,702	-	665	943	94
תשלום מבוסס מניות						
(33,083)	-	(33,083)	(33,083)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
2,763,215	18,887	2,744,328	1,365,877	8,274	1,191,349	178,828
יתרה ליום 30 ביוני 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 ביוני 2020

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	
2,683,055	17,303	2,665,752	1,294,366	6,153	1,186,785	178,448	יתרה ליום 1 באפריל 2020
							שינויים בתקופה:
4,817	430	4,387	4,387	-	-	-	רווח כולל לתקופה
978	-	978	-	369	569	40	תשלום מבוסס מניות
(32,127)	-	(32,127)	(32,127)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,656,723</u>	<u>17,733</u>	<u>2,638,990</u>	<u>1,266,626</u>	<u>6,522</u>	<u>1,187,354</u>	<u>178,488</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2020

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 2020 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
178,273	1,185,569	6,565	1,274,383	2,644,790	16,870	2,661,660
יתרה ליום 1 בינואר 2020						
-	-	-	151,664	151,664	1,968	153,632
417	4,212	10	-	4,639	-	4,639
-	-	-	(126,763)	(126,763)	-	(126,763)
178,690	1,189,781	6,575	1,299,284	2,674,330	18,838	2,693,168
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020						

שינויים בתקופה:

רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
153,632	4,817	90,817	55,569	131,897
11,822	48,624	(22,633)	19,231	(39,119)
165,454	53,441	68,184	74,800	92,778
(123,498)	(20,388)	(63,981)	(42,502)	(166,851)
250	250	-	250	-
(3,036)	(521)	(159,424)	(1,894)	(161,103)
94,292	55,037	42,199	136,562	11,390
(20,790)	(649)	(830)	(12,807)	(23,013)
(52,782)	33,729	(182,036)	79,609	(339,577)
(19,215)	(12,413)	33,000	(12,816)	33,000
379	(553)	70,209	(1,109)	69,545
620,338	400,319	172,996	400,319	172,996
(446,819)	(373,422)	-	(405,048)	(23,303)
(126,763)	(62,463)	(65,255)	(62,463)	(65,255)
27,920	(48,532)	210,950	(81,117)	186,983
140,592	38,638	97,098	73,292	(59,816)
83,032	117,686	66,710	83,032	223,624
223,624	156,324	163,808	156,324	163,808

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

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

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

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

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:

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

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

4,639	978	1,702	1,957	3,405	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(4,691)	4,220	397	2,259	(3,593)	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(14,199)	(4,757)	33,808	(16,238)	36,021	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(7,813)	3,488	(7,803)	4,688	(8,812)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
80,076	43,139	(61,681)	57,753	(58,893)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(38,845)	(9,488)	(10,911)	(19,007)	(21,210)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
80,217	18,484	21,948	42,453	46,690	הוצאות מימון אחרות, נטו
99,384	56,064	(22,540)	73,865	(6,392)	
625	(9,204)	6,325	(11,885)	(10,498)	
(666)	3,686	(6,957)	2,390	19,320	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(41)	(5,518)	(632)	(9,495)	8,822	(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
(88,685)	(2,399)	(355)	(46,153)	(42,555)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
1,164	477	394	1,014	506	
-	-	500	-	500	מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:
(87,521)	(1,922)	539	(45,139)	(41,549)	ריבית ששולמה
11,822	48,624	(22,633)	19,231	(39,119)	ריבית שנתקבלה
					דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
עלויות השקעה בחברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני שטרם שולמו
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני שטרם התקבל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. החברה הינה קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 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 2020.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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:

31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
99.8	99.7	101.4	לפי מדד בגין
99.9	99.8	101.3	לפי מדד ידוע
3.215	3.466	3.260	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

(0.69)	(0.70)	0.80	(0.79)	1.60	לפי מדד בגין
(0.60)	(0.20)	1.30	(0.69)	1.40	לפי מדד ידוע
(6.97)	(2.78)	(2.22)	0.29	1.40	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2020 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

ב. הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה כללה לראשונה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2021 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970. החברה בחנה את מהותיות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

שיעור נכסי החברות הבנות מתוך נכסי החברה במאוחד.

שיעור התחייבויות החברות הבנות מתוך התחייבויות החברה במאוחד.

שיעור תזרים מפעילות שוטפת של החברות הבנות מתוך התזרים מפעילות שוטפת של החברה במאוחד.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

30.06.2021	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	

3,014,563	2,768,888
-----------	-----------

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

30.06.2020	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	

2,509,074	2,442,285
-----------	-----------

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

31.12.2020	
שווי הוגן	ערך בספרים
מבוקר	

2,799,998	2,602,725
-----------	-----------

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021 (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 שהוכרו בדוח על

המצב הכספי:

30.06.2021			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
46,588			46,588
19,119	-	13,500	5,619
10,966	-	-	10,966
6,972	6,972	-	-
83,645	6,972	13,500	63,173

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

30.06.2020			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
4,795	-	-	4,795
20,608	-	-	20,608
5,427	5,427	-	-
30,830	5,427	-	25,403

נכסים פיננסיים:

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

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

31.12.2020			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
45,490	-	-	45,490
27,363	-	-	27,363
6,276	-	-	6,276
6,972	6,972	-	-
86,101	6,972	-	79,129

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)

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

א. משבר הקורונה

תחילתה של שנת 2021 התנהלה בדומה לשנת 2020, וכללה סגר במהלך החודשים ינואר-פברואר 2021.

1. טיפול חשבונאי בהקלות שכר דירה

החברה גיבשה החברה מדיניות הקלות בתשלומי שכר הדירה לשוכרים מתחום המסחר, אשר נפגעו בצורה ישירה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מרכזי הסעדה, מרכזי המסחר והקניונים (ולמעט חנויות שהוגדרו כחנויות). הקלות אלו ניתנו בעיקר לתקופה שעסקיהם היו סגורים כתוצאה מההנחיות. הקלות אלו, המסתכמות לסך של כ- 6 מיליון ש"ח בתקופה, הוכרו ברווח והפסד בתקופת הדוח על המצב הכספי.

2. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהתאם למדיניותה, ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי של נכסיה בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2021, באמצעות מערכי השווי החיצוניים של החברה. בהערכות השווי שבוצעו בתקופה, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים של החברה. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים. כתוצאה מעדכוני הערכות השווי שביצעה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2021, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח.

ב. מקרקעין ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - בית שמש

1. בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי ("השותף") בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולן של שלוש חברה פרטיות ("החברות הפרטיות").
2. החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הפרטיות.
3. בחודש ינואר 2021 זכו החברות הפרטיות במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים בבית שמש, בשטח כולל של כ- 48.1 דונם, בעלות של כ- 82 מיליון ש"ח.
4. בכוונת החברות הפרטיות לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר ("הפרויקט").
5. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה, לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף.
6. החברה ערבה לחברות הפרטיות לטובת מסגרת אשראי שהועמדה להן על ידי גוף מממן, בהיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)

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

ג. רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה, נאות חובב

1. בחודש מרץ 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") את כל (100%) זכויותיו במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בהיקף של כ- 15,600 מ"ר המשמש לאחסנה, באזור התעשייה נאות חובב ("הנכס").
2. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכר סך של כ- 80 מיליון ש"ח.
3. הנכס מושכר לשוכר יחיד מתחום האחסון ("השוכר"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 9 שנים, ולשוכר שתי תקופות אופציות נוספות.
4. בכוונת המוכר לבנות, באחריותו ועל חשבונו, תוספת של כ- 2,500 מ"ר לנכס הקיים ("התוספת"). החברה התחייבה לרכוש את התוספת בתמורה לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, שתשולם במועד מסירת התוספת לחזקת החברה והשוכר ובכפוף לאכלוסה על ידי השוכר ותחילת תשלום דמי השכירות בגינה.
5. דמי השכירות השנתיים המשולמים על ידי השוכר בגין הנכס הינם בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח. בגין הנכס והתוספת, ביחד, ישלם השוכר דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח.

ד. התקשרות באופציה - "ישפרו סנטר", מודיעין

1. בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% מנכסים מסחריים המצויים במודיעין, הידועים בשם "ישפרו סנטר" ("האופציה", "הממכר" ו-"הנכס").
2. הסכם האופציה מותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.
3. החברה העמידה לטובת בעלי השליטה בישפרו ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות").
4. בחודש יולי 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נודע לחברה שהממונה על התחרות נתנה הסכמתה למיזוג בין החברות ישפרו וביג ולפיכך האופציה לא תיכנס לתוקפה.
5. בהתאם להסכם בין החברה לישפרו, הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021.

ה. רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה

1. בחודש מאי 2021 השלימה החברה רכישה מצד שלישי ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית").
2. החברה הפרטית הינה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם הממוקם בלב העיר חיפה, והמשמש כבית חולים סיעודי ("הנכס" או "בית החולים הסיעודי"). בית החולים הסיעודי כולל 12 מחלקות שונות, וכ- 410 מיטות אשפוז.
3. בתמורה לרכישת המניות, שילמה החברה 85 מיליון ש"ח.
4. הנכס מושכר למפעיל בית החולים הסיעודי (חברה בבעלות המוכר, "השוכר", "הסכם השכירות"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 10 שנים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)

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

ה. רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה (המשך)

5. על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בניהול בית חולים סיעודי, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
6. ה- NOI הצפוי לחברה בגין חלקה משקף תשואה שנתית של כ- 7%.
7. החברה והמוכר התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.
8. ההשקעה בחברה הפרטית מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ו. רכישת מקרקעין בייעוד של מבני תעשייה - ציפורית

1. בחודש יוני 2021 רכשה חברה בת של החברה (בה מחזיקה החברה 67%) מצד שלישי ("המוכר או החברה הפרטית") את כל זכויותיו במקרקעין בשטח של כ- 20 דונם ובמבנים הבנויים עליהם המשמשים לתעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 9,500 מ"ר הממוקמים באזור התעשייה ציפורית.
2. בתמורה לרכישה שילמה החברה הבת למוכר סך כ- 33 מיליון ש"ח.
3. בנוסף, רכשה החברה 67% ממניותיה של החברה הפרטית, המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 100 דונם בייעוד של תעשייה באזור התעשייה ציפורית ("המתחם"), בתמורה לכ- 67 מיליון ש"ח.
4. יתרת מניותיה של החברה הפרטית נרכשו ע"י שותף של החברה בתמורה לכ- 33 מיליון ש"ח.
5. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 75,000 מ"ר ("הפרוייקט").
6. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
7. החברה ערבה לשותף לטובת אשראי שהועמד לו על ידי גוף מממן, בהיקף של עד 35 מיליון ש"ח.
8. ההשקעה בחברה הפרטית מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ז. הנפקת ניירות ערך

1. בחודש אפריל 2021 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 175 מיליון ש"ח.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 246,368 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 49,981 מניות רגילות של החברה.
3. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 128,899 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)

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

ח. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
14 במרץ 2021	כ- 32 מיליון ש"ח	0.180 ש"ח	אפריל 2021
12 במאי 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	יוני 2021
12 באוגוסט 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	ספטמבר 2021

ט. בחודש אוגוסט 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרר דירוג המנפיק ואגרות החוב של החברה על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות") בדירוג טווח ארוך של ilAA /Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+.

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת ריט 1 בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד 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 ביוני 2021 ולתקופות של שישה 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.

המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי 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 הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 באוגוסט, 2021

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 **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
222,325	154,134	162,096	מזומנים ושווי מזומנים
79,129	25,403	76,673	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
22,429	37,537	34,016	חייבים ולקוחות
323,883	217,074	272,785	
נכסים לא שוטפים:			
4,726,505	4,697,704	4,920,644	נדל"ן להשקעה
289,471	260,693	381,875	חברות מוחזקות, נטו
57,346	45,694	79,762	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,073,322	5,004,091	5,382,281	
5,397,205	5,221,165	5,655,066	
התחייבויות שוטפות:			
134,872	112,774	163,326	התחייבויות לנותני אשראי
64,772	80,459	85,332	זכאים ויתרות זכות
199,644	193,233	248,658	
התחייבויות לא שוטפות:			
2,453,642	2,315,292	2,589,315	אגרות חוב, נטו
65,139	69,198	68,317	התחייבות בגין חכירה
4,450	4,452	4,448	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,523,231	2,388,942	2,662,080	
הון:			
2,674,330	2,638,990	2,744,328	הון המיוחס לחברה כחברה אם
2,674,330	2,638,990	2,744,328	
5,397,205	5,221,165	5,655,066	
12 באוגוסט, 2021			
אבירם בנאסולי	שמואל סייד	דרור גד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

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

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
300,481	71,581	79,917	152,351	150,379	הכנסות מדמי שכירות, נטו
19,400	3,155	4,709	8,752	10,957	עלות אחזקה ותפעול מבנים
281,081	68,426	75,208	143,599	139,422	
(81,081)	(43,139)	63,942	(57,753)	61,154	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
200,000	25,287	139,150	85,846	200,576	
37,588	9,427	10,344	18,595	20,611	הוצאות הנהלה וכלליות
162,412	15,860	128,806	67,251	179,965	
22,266	7,188	9,124	4,443	10,786	הכנסות מימון
(40,356)	(15,033)	(45,315)	(15,802)	(62,056)	הוצאות מימון
(18,090)	(7,845)	(36,191)	(11,359)	(51,270)	הוצאות מימון, נטו
7,342	(3,628)	(1,416)	(1,186)	3,153	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
151,664	4,387	91,199	54,706	131,848	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
151,664	4,387	91,199	54,706	131,848	רווח לתקופה המיוחס לחברה אם

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
151,664	4,387	91,199	54,706	131,848	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
10,470	47,627	(23,955)	18,049	(41,260)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים
162,134	52,014	67,244	72,755	90,588	מפעילות שוטפת (נספח א'):
(795)	(165)	(203)	(332)	(469)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות
161,339	51,849	67,041	72,423	90,119	עם חברות מאוחדות
					מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:					
(107,537)	(20,388)	(31,455)	(42,502)	(134,325)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
250	250	-	250	-	מכירת נדל"ן להשקעה
(2,998)	(490)	(90,922)	(1,863)	(92,602)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
94,292	55,037	42,199	136,562	11,390	המאזני, נטו
(20,790)	(649)	(830)	(12,807)	(23,013)	נכסים פיננסיים, נטו
(36,783)	33,760	(81,008)	79,640	(238,550)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(18,781)	(531)	3,214	(531)	3,764	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה
(55,564)	33,229	(77,794)	79,109	(234,786)	בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
					מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:					
(12,000)	(12,000)	-	(12,000)	-	קיטון באשראי לזמן קצר
620,338	400,319	172,996	400,319	172,996	הנפקת אגרות חוב, נטו
(446,819)	(373,422)	-	(405,048)	(23,303)	פדיון אגרות חוב
(126,763)	(62,463)	(65,255)	(62,463)	(65,255)	דיבידנד ששולם
34,756	(47,566)	107,741	(79,192)	84,438	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
140,531	37,512	96,988	72,340	(60,229)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
81,794	116,622	65,108	81,794	222,325	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
222,325	154,134	162,096	154,134	162,096	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,639	978	1,702	1,957	3,405	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(7,342)	3,628	1,416	1,186	(3,153)	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(14,199)	(4,757)	33,808	(16,238)	36,021	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(7,813)	3,488	(7,803)	4,688	(8,812)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
81,081	43,139	(63,942)	57,753	(61,154)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(38,845)	(9,488)	(10,911)	(19,007)	(21,210)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
78,243	18,203	21,544	41,406	45,920	הוצאות מימון אחרות, נטו
95,764	55,191	(24,186)	71,745	(8,983)	
826	(9,674)	6,196	(11,828)	(10,611)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(463)	3,765	(6,847)	2,382	19,173	גידול (קטון) בחייבים ולקוחות
363	(5,909)	(651)	(9,446)	8,562	גידול (קטון) בזכאים ויתרות זכות
(86,821)	(2,132)	(12)	(45,264)	(41,845)	מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:
1,164	477	394	1,014	506	ריבית ששולמה
-	-	500	-	500	ריבית שנתקבלה
(85,657)	(1,655)	882	(44,250)	(40,839)	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
10,470	47,627	(23,955)	18,049	(41,260)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
7,274	5,545	1,649	5,545	1,649	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	-	4,020	-	4,020	עלויות השקעה בחברה מוחזקת שטרם שולמו
-	-	500	-	500	דיבידנד מחברה מוחזקת שטרם התקבל

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

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 ביוני 2021

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

- א.** המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.
- יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם הדוחות כספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2021. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2021 בכפוף לאמור לעיל.
- 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- 140 מיליון ש"ח.



לכבוד
ריט 1 בע"מ

א.ג.ב.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2021 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

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

זיו האפט
רואי חשבון

12 באוגוסט, 2021

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



לכבוד

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

א.ג.נ,

**הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא
תאריך מיום 21 בפברואר 2020**

ידוע לנו כי החברה עשויה להגיש דוחות הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 20 בפברואר 2020, הנושא תאריך 21 בפברואר 2020.

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט 2021 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

12 באוגוסט, 2021

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סייד, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2021 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2021) 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.

12 באוגוסט, 2021

שמואל סייד, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2021 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העוללים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2021) 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.

12 באוגוסט, 2021

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים