דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2021

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דווח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקרים)

ת ו כ ן ה ע נ י י נ י ם

	ע מ ו ד
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד	1-31
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021	
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	32
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	33
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	34
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	35-37
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	38-39
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	40-45
הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף	46
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים	47-49

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 ("**תאריך הדוח על המצב הכספי**", "**תקופת הדוח**" ו"**הדוח הכספי**", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 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.

מחציתו הראשונה של הרבעון הראשון 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 לביטולן ההדרגתי של מרבית המגבלות

עד למועד פרסום דוח זה, ולהרחבת הפעילות הכלכלית במשק כתוצאה מכך. המגבלות וההנחיות מתעדכנות על ידי הממשלה מעת לעת בהתאם לשינויים במצב ובהיקף התחלואה.

תחומי הפעילות **משרדים, תעשיה ולוגיסטיקה ובתי חולים סיעודיים** מהווים כ- 72% מתיק הנכסים המניבים של החברה. בתחומים אלו לא נרשמה פגיעה בהכנסות החברה כתוצאה מהסגר במהלך הרבעון הראשון של 2021.
תחום המסחר, מהווה כ- 24% מתיק הנכסים המניבים ו**כולל 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 ברבעון הראשון של שנת 2021 כתוצאה מהקלות שכר דירה לשוכרים בתחום זה, בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, הוכרה במלואה בתקופת הדוח (כקיטון בהכנסות).
בתחום החניונים, המהווה כ- 4% מתיק הנכסים המניבים של החברה, נרשמה פגיעה בהכנסות בתקופת הסגר השלישי בעיקר כתוצאה מירידה במופע המזדמנים, בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

מאז תום הסגר השלישי ועד למועד פרסום דוח זה, ניכרת החזרה לשגרה במשק, המלווה ברמת פעילות כלכלית גבוהה.
בתחום המשרדים של החברה, מורגשת עלייה בביקוש לשטחים להשכרה, בעיקר באזור המרכז.
בנוסף, העלייה בצריכה הפרטית באה לידי ביטוי, בין היתר, בשיפור בפעילותם של מרכזי המסחר ושל החניונים של החברה.

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

במהלך שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 70 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 17 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 11 מיליון ש"ח בשנה.
בנוסף, נחתמו כ- 60 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 18 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 12 מיליון ש"ח בשנה, תוך קיטון ריאלי ממוצע של כ- 1.4% בשכר הדירה.

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 שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרור השלכות מהותיות על שוכרי החברה ועל החברה.

<u>דוחות מאוחדים מורחבים</u>

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.

<u>פרטים על פעילות החברה</u>

ליום 31 במרץ 2021, נכסי החברה כוללים 46 נכסים מניבים בשטח של כ- 564 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 96.9%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 840 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 31 במרץ 2021 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)[1]:

	% שינוי 2020-2021	רבעון 1 2021	רבעון 1 2020	שנת 2020
NOI	(13.3%)	74.9	86.4	324.4
NOI Same Property	(13.4%)	74.8	86.3	-
FFO ריאלי	**(14.1%)**	**52.3**	**60.9**	**231.8**
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	**(14.3%)**	**0.29**	**0.34**	**1.30**

מדד ביצוע - NOI

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

מודגש בזאת כי ה- NOI:

א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

ה-NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שוויו של הנכס.

מדד ביצוע - FFO

ה - FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, המעניק בסיס נאות להשוואה ולמדידת 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 ההוגן של נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

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.

<u>דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):</u>

עסקאות בתקופה	- רכישת נכס המושכר לשימושי לוגיסטיקה בנאות חובב (מרץ 2021). - התקשרות באופציה לרכישת 75% מ"ישפרו סנטר" במודיעין (מרץ 2021). - רכישת 50% מבית החולים הסיעודי מהגדולים והוותיקים באיזור חיפה (מאי 2021). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.
החברה מעדכנת מעלה את תחזיות ה-NOI וה-FFO הריאלי לשנת 2021	**בעיקר בעקבות השלמת רכישת נכסים חדשים.** לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה ובסעיף 1.2 להלן.
NOI ו- NOI Same Property: **ירידה של כ- 13%**	**ה-NOI וה- NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכמו בכ- 75 מיליון ש"ח, לעומת כ- 86 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.** הירידה נובעת בעיקר מהשפעת הסגר השלישי בחודשים ינואר - פברואר 2021 על **תחומי המסחר והחניונים** כפי שפורט בסעיף זה לעיל, בעקבות משבר הקורונה (לפרטים בדבר הטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב-NOI, ראו בסעיף 1.6 להלן).
FFO ריאלי ו- FFO ריאלי למניה: **ירידה של כ- 14%**	**ה- FFO הריאלי ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכם בכ- 52 מיליון ש"ח, לעומת כ- 61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.** **FFO ריאלי למניה של כ- 0.29 ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2021, לעומת כ- 0.34 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.** הירידה נובעת מהשפעות משבר הקורונה על ה- NOI בתקופת הדוח.
דירוג אגרות החוב של החברה	**ilAA /Stable , על ידי S&P מעלות.**
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים[2]	
שיעור תפוסה גבוה	**שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 96.9%.**
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה	**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- 4.3% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 במאי 2021). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	**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. - הגדלת היקף מסגרות האשראי החתומות ב- 120 מיליון ש"ח.
רמת נזילות גבוהה	**למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 230 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 185 מיליון ש"ח.**
מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 5.3 שנים) ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות.	
ירידה בעלות החוב המשוקללת	- 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- 0.4% (אג"ח (סדרה ז'), במח"מ 8 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 במאי 2021).**
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 2,685 מיליון ש"ח (כ- 15.02 ש"ח הון למניה) ליום 31 במרץ 2021, לעומת כ- 2,674 מיליון ש"ח (כ- 14.97 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2020.

[2] למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(יג) 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).

<u>עדכון מעלה של תחזיות NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2021 – בעקבות רכישת נכסים חדשים בתקופה</u>

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 328-338 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 320-330 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 236-246 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 228-238 מיליון ש"ח.

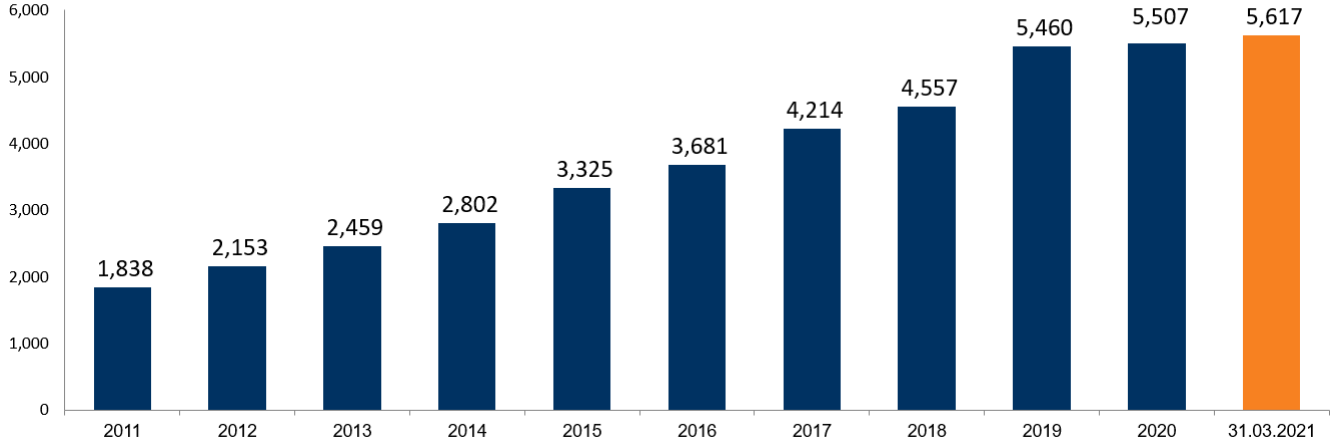
אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 1.32-1.37 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.27-1.33 ש"ח למניה.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו לתחזיות החברה לשנת 2021, מבוססות, בין היתר, על הסרת מרבית המגבלות על הפעילות הכלכלית במשק והחזרה לשגרת החיים בשל הירידה בתחלואה בחודשים האחרונים ועד למועד פרסום הדוח, ועל ההנחה כי לא יוטלו מגבלות משמעותיות נוספות על הפעילות הכלכלית בישראל. יצוין, כי בתרחיש של החמרה מחודשת של המגיפה לצד הידוק נוסף של המגבלות על פעילות המשק בהמשך השנה, עלולה להיגרם פגיעה לתוצאות החברה, אשר לא הובאה בחשבון למועד זה.

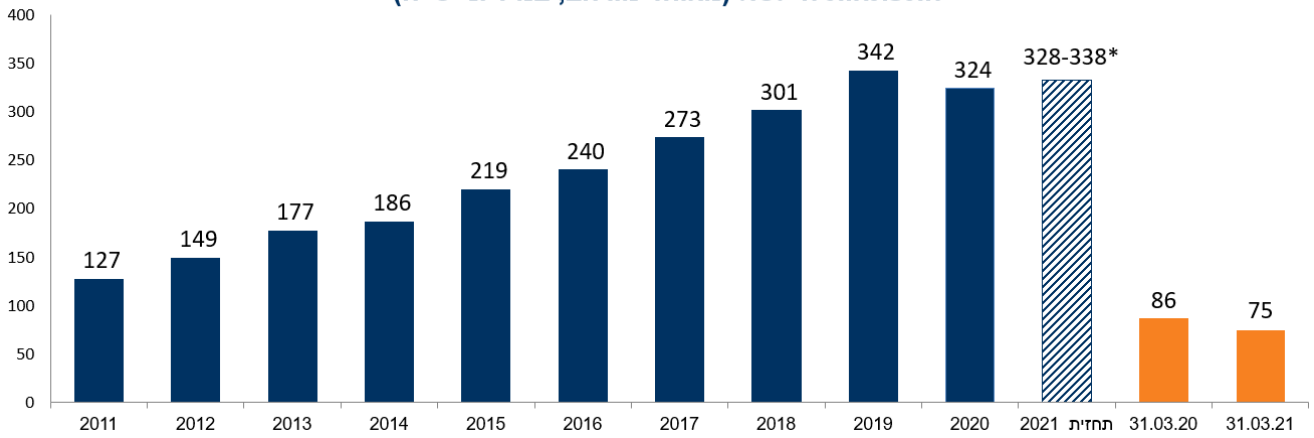
אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים במועד פרסום דוח זה וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2021. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי נוסף בסביבה העסקית בה פועלת החברה ביחס להנחות החברה, כפי שתוארו לעיל.

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 לגרור 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, או בשל גורמים אחרים.

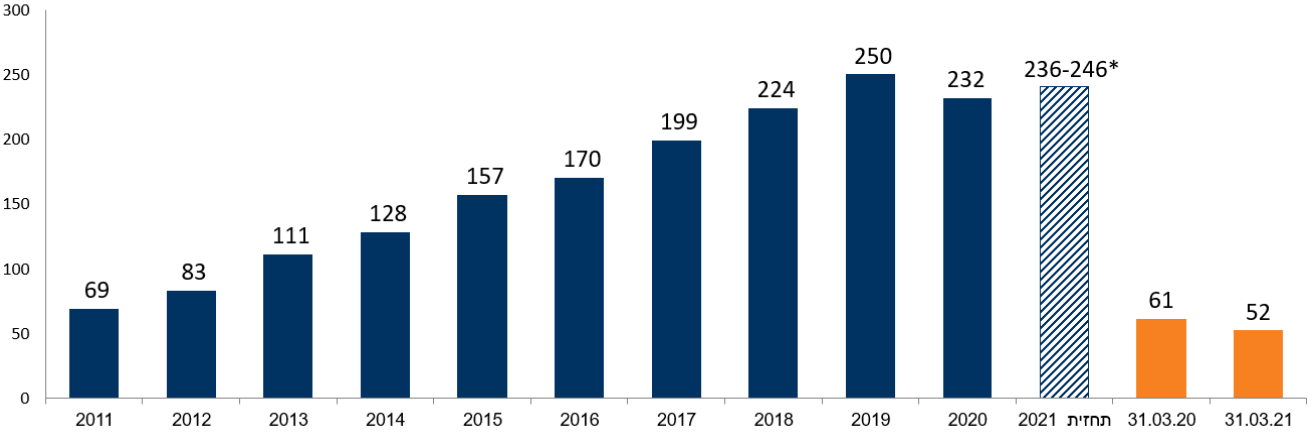
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



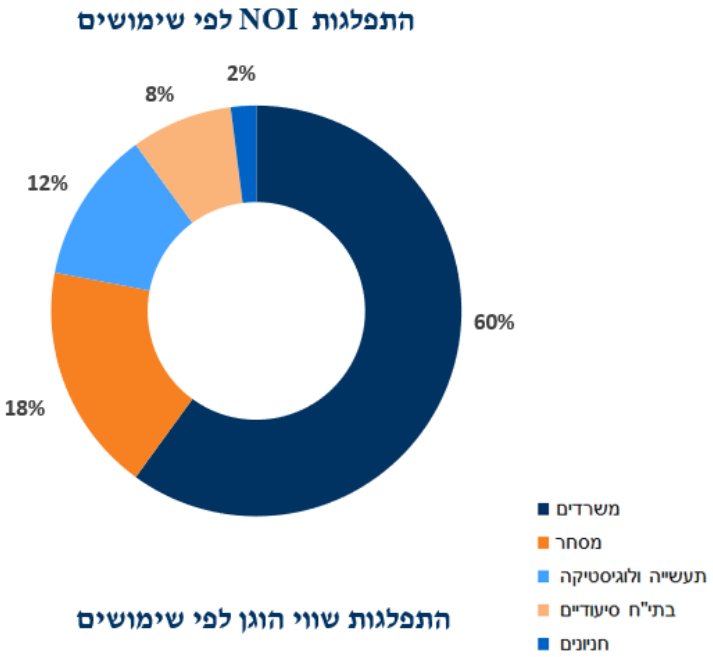
*** תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.**

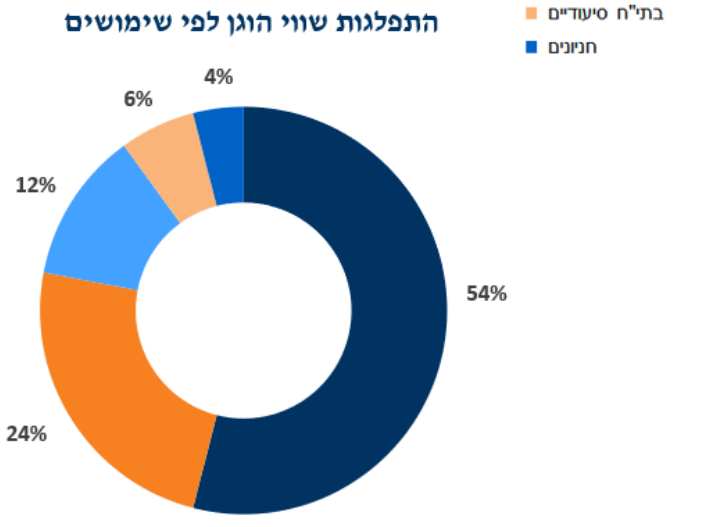
<u>התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ 2021 (מאוחד מורחב):</u>

שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	228,195	45,125	60%	93.6%	3,046,514	54%
מסחר (*)	92,728	13,740	18%	97.6%	1,318,405	24%
תעשייה ולוגיסטיקה (**)	149,612	8,790	12%	99.6%	691,633	12%
בתי חולים סיעודיים	30,488	5,635	8%	100%	314,387	6%
חניונים	62,756	1,610	2%	100%	245,584	4%
סה"כ	**563,779**	**74,900**	**100%**	**96.9%**	**5,616,523**	**100%**

*** יצוין, כי הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בתקופת הדוח.**

**** השווי ההוגן והשטחים המוצגים בטבלה בגין נכסים שנרכשו במהלך התקופה הינם ליום 31 במרץ 2021. ה- NOI המוצג לתקופה בגין נכסים אלו הינו ממועד רכישתם בלבד.**





<u>שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):</u>

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2021 (אלפי ש"ח):

נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ 2021	5,616,523
בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה *	(68,269)
בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות	(208,228)
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(153,906)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים	**5,186,120**
NOI לרבעון הראשון של שנת 2021	74,900
התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **	9,518
NOI מתוקנן בקצב שנתי ***	**337,672**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) ******	**6.51%**

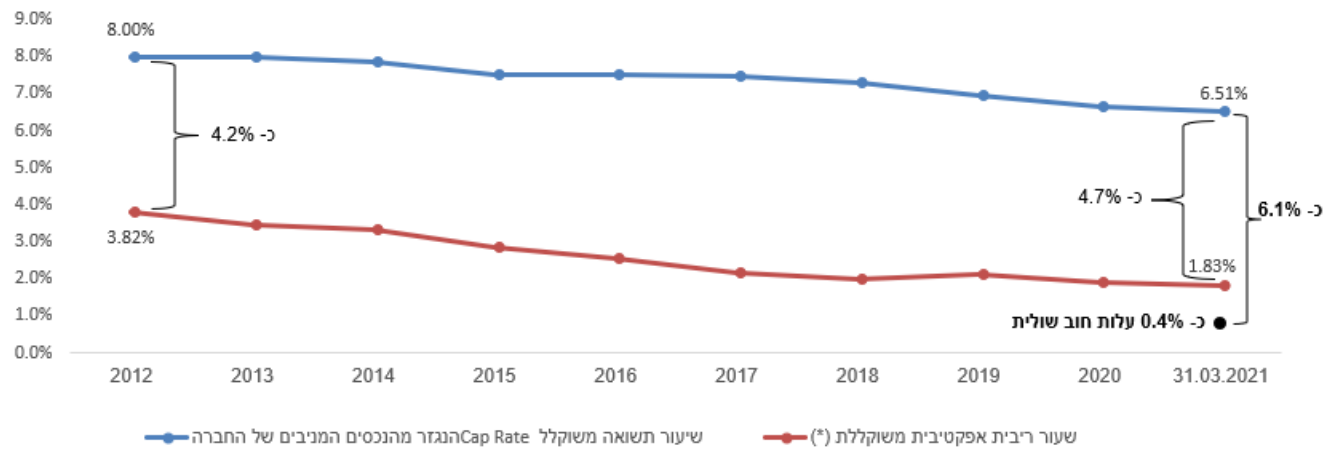
* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2021 הינו כ- 5.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ט)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) הקלות שכר הדירה שניתנו ברבעון הראשון של שנת 2021 בסך של כ- 6 מיליון ש"ח כתוצאה ממשבר הקורונה; (2) NOI של נכסים שנרכשו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 בהנחה כי הפיקו הכנסות במשך כל הרבעון; (3) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים; (4) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.

*** NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע ואינו כולל את תוספת ה-NOI הנובעת לחברה מנכסים שנרכשו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. כמו כן, יודגש כי אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל.

**** שיעור התשואה המשוקלל, כפי שחושב ליום 31 במרץ 2021, הושפע מהפגיעה בתוצאות החניונים ברבעון הראשון של שנת 2021 בשל משבר הקורונה (שלא בוצעה התאמה בגינה). בנטרול השפעתם של החניונים (הן משווי הנדל"ן להשקעה והן מה- NOI לרבעון הראשון של 2021), שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) ליום 31 במרץ 2021 הינו כ- 6.69%.

<u>המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל לבין עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)</u>



•עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.4% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 8 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 במאי 2021).

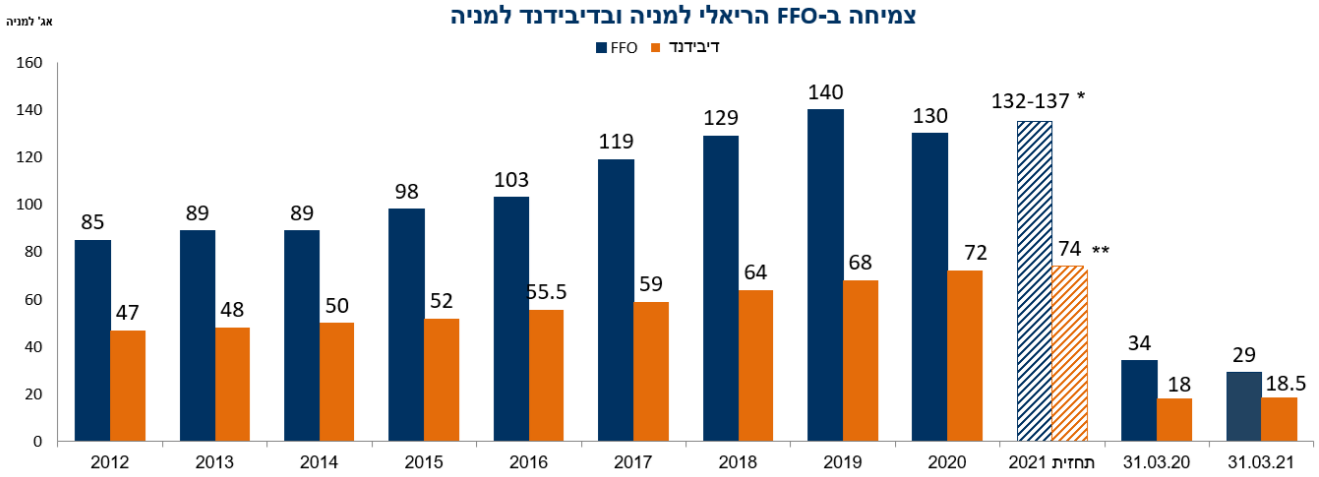
<u>דיבידנדים בגין רווחי השנים 2018-2021</u>

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

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

* 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:

<u>איגודי מקרקעין בייעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה – בית שמש</u>

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 הפרוייקט. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה, לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ב) לדוח הכספי ליום 31 במרץ 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.

<u>רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה , נאות חובב</u>

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 התעשיה 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 הנה 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 31 במרץ 2021.

<u>התקשרות באופציה – "ישפרו סנטר", מודיעין</u>

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. כמו כן, מימוש האופציה והשלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה על התחרות.

בהתאם לתנאי האופציה, ככל שתמומש, ובכפוף להתקיימות התנאים כאמור לעיל, תשלם החברה תמורת רכישת הממכר סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת הלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס. ככל שתמומש האופציה על ידי החברה, יכנסו לתוקפם הסכם מכר לרכישת הממכר והסכם שיתוף לניהול הנכס על ידי החברה, אשר כולל הגבלות על העברת מניות ומנגנוני הפרדות.

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

לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ד) לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2021.

<u>רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה</u>

בחודש מאי 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה רכישה מצד שלישי ("**המוכר**") של 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 הנה 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 בחברה הפרטית, משקף תשואה שנתית של כ- 7%.

בנוסף, החברה והמוכר התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגוני עבירות מקובלים.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ה) לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2021.

1.3. הון וחוב

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 4(ו) לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2021.

<u>הנפקת אגרות חוב</u>

בחודש אפריל 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח ערך נקוב, 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.

<u>מסגרות אשראי</u>

במהלך התקופה הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות עם בנקים מסחריים ועם אחרים העומדות לרשותה בכ- 120 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 720 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 535 מיליון ש"ח.

<u>דירוג החברה</u>

בחודש אוגוסט 2020 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.

<u>תשקיף מדף</u>

בחודש פברואר 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

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

הסעיף	31.03.21	31.12.20	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,536	5,513	
נכסים שוטפים	218	326	הקיטון בנכסים השוטפים נבע בעיקר מקיטון, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 125 מיליון ש"ח בקיזוז עלייה בחייבים אחרים, שמרביתה נובעת ממוסדות (החזר מע"מ לקבל). למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני משבר הקורונה.
נדל"ן להשקעה	4,954	4,851	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נבע מרכישת נכס ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בניכוי הפחתת עלויות רכישה בתקופת הדוח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים, 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	284	279	הגידול בהשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מהרווח השוטף בחברות המוחזקות בתקופת הדוח.
הון חוזר	(55)	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. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 218 מיליון ש"ח (כ- 326 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 273 מיליון ש"ח (כ- 213 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). הקיטון בהון החוזר נובע בעיקר מקיטון, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים, כתוצאה מרכישה והשקעה בנכסים שביצעה החברה בתקופת הדוח ומגידול בהתחייבויות השוטפות בעיקר בגין דיבידנד לשלם. לפרטים בדבר הנפקות חוב לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לעיל. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 230 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 185 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 ההתחיבויות 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	166	147	נובעות בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 146 מיליון ש"ח (כ- 127 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (כ- 20 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,404	2,454	הקיטון, נטו, נבע בעיקר מפדיון אג"ח שביצעה החברה בתקופת הדוח. לפרטים בדבר הנפקות חוב לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,685	2,674	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 41 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	15.02	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):

	רבעון 1 2021	רבעון 1 2020	שנת 2020
רווח לתקופה *	40.6	50.3	151.7
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *	2.8	14.6	80.4
התאמת שערוך התחייבות בגין דמי חכירה	3.1	2.6	(4.1)
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(0.8)	(0.6)	(11.7)
התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	1.6	5.6	20.8
Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969	**47.3**	**72.5**	**237.1**
התאמות נוספות			
תשלום מבוסס מניות	1.7	1.0	4.6
הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח	-	-	7.2
התאמות אחרות	0.8	0.8	(0.6)
FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה	**49.8**	**74.3**	**248.3**
FFO למניה (ש"ח)	**0.28**	**0.42**	**1.39**
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה	**52.3**	**60.9**	**231.8**
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	**0.29**	**0.34**	**1.30**
מספר המניות המשוקלל	178.7	178.3	178.5

* 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	NOI לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021	NOI לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020
מתחם רעננה	10.7	11.7
מגדל היובל	8.5	8.8
סה"כ נכסים עיקריים	**19.2**	**20.5**
נכסים אחרים	55.7	65.9
סה"כ NOI (מאוחד מורחב) (*)	**74.9**	**86.4**

* 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	רבעון 1 2021	רבעון 1 2020	הסברים והערות
הכנסות מדמי שכירות, נטו	72.2	82.7	הירידה נובעת בעיקר ממשבר הקורונה, לרבות הסגר השלישי, והשפעתו על תוצאות החברה בתקופת הדוח. **יצוין, כי הפגיעה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בהכנסות החברה, הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה בתקופת הדוח כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה, בדרך של קיטון בהכנסות. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 4(א) לדוח הכספי.** **לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה, ראו בסעיף 1.1 לעיל.**
עלות אחזקה ותפעול מבנים	6.3	5.9	
NOI	**65.9**	**76.8**	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(2.8)	(14.6)	סעיף זה כולל בעיקר הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח, בקיזוז הכנסה בגין שערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח. (בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר שערוך נכסים שלילי בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת שערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	10.3	9.3	סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח).
הוצאות מימון, נטו	15.7	4.1	הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ביחס להכנסות בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 0.1% בתקופת הדוח, ביחס לירידת מדד בשיעור של כ- 0.5% אשתקד. בנוסף, הושפעו הוצאות המימון, נטו, מהוצאה בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח הנובעת משערוך התחייבות חכירה דולרית בהשוואה להוצאה של כ- 2.6 מיליון ש"ח אשתקד, וזאת בשל עליית שער הדולר בתקופת הדוח בשיעור של כ- 3.7%, ביחס לעלייה של כ- 3.1% בתקופה המקבילה אשתקד. 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- 1 מיליון ש"ח ביחס להוצאה של כ- 1 מיליון ש"ח אשתקד.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	4.0	2.0	חלק החברה בתוצאות, נטו, של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע מהרווח השוטף בחברות המוחזקות. אשתקד, נבע בעיקר 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	**40.6**	**50.3**	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	**0.227**	**0.282**	

* 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 31 במרץ 2021 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 67 מיליון ש"ח (כ- 224 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 111 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- 230 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 185 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.

הסעיף	רבעון 1 2021	רבעון 1 2020	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	25	21	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח בסך של כ- 41 מיליון ש"ח (כ- 51 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח (כ- 15 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 4 מיליון ש"ח (בניכוי סך של כ- 2 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריבית ששולמה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח (כ- 44 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 15 מיליון ש"ח (כ- 17 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (אשתקד, בניכוי של כ- 4 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה	(158)	46	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכס ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 103 מיליון ש"ח, ולהשקעה, נטו, בנכסים פיננסיים בסך של כ- 31 מיליון ש"ח. (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר ממימוש השקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 82 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים ששימש לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון	(24)	(32)	תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (כ-32 מיליון ש"ח אשתקד).

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- 720 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 535 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 31 במרץ 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 במאי 2021 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2021 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2021 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 31 במרץ 2021, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את 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

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 במאי 2021

תאריך אישור דוח הדירקטוריון	דרור גד – יו"ר הדירקטוריון	שמואל סייד – מנכ"ל

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׳ - נדל״ן 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:

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
		באלפי ש"ח	
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	74,465	130,428	230,901
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	110,947	79,247	79,129
חייבים ולקוחות	43,664	31,450	25,832
	229,076	241,125	335,862
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	5,616,523	5,500,135	5,506,801
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	52,445	47,658	51,381
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	106,586	60,332	84,217
	5,775,554	5,608,125	5,642,399
	6,004,630	5,849,250	5,978,261
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	219,631	267,214	195,197
זכאים ויתרות זכות	85,686	65,307	74,839
דיבידנד לשלם	32,172	30,336	-
	337,489	362,857	270,036
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	451,635	411,107	456,927
אגרות חוב, נטו	2,403,830	2,285,596	2,453,642
התחייבות בגין חכירה	68,269	71,811	65,139
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	58,897	52,127	58,187
	2,982,631	2,820,641	3,033,895
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,684,510	2,665,752	2,674,330
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
סה"כ הון	2,684,510	2,665,752	2,674,330
	6,004,630	5,849,250	5,978,261

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
	באלפי ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות, נטו	82,249	93,478	348,938
עלות אחזקה ותפעול מבנים	7,349	7,094	24,508
	74,900	86,384	324,430
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(3,057)	(17,955)	(99,907)
	71,843	68,429	224,523
הוצאות הנהלה וכלליות	10,270	9,266	37,777
	61,573	59,163	186,746
הכנסות מימון	1,474	1,190	21,890
הוצאות מימון	(21,334)	(7,200)	(55,740)
הוצאות מימון, נטו	(19,860)	(6,010)	(33,850)
חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(136)	(931)	946
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	41,577	52,222	153,842
מסים על הכנסה (*)	(928)	(1,903)	(2,178)
סך הכל רווח כולל לתקופה	40,649	50,319	151,664
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	40,649	50,319	151,664
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
	40,649	50,319	151,664

* 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 31 במרץ 2021 (באלפי ש"ח):

	אגרות חוב	ניירות ערך מסחריים	הלוואות בחברות מוחזקות	סה"כ
שנה ראשונה	102,906	9,000	63,354	175,260
שנה שנייה	165,107	-	90,135	255,242
שנה שלישית	165,107	-	22,706	187,813
שנה רביעית	283,881	-	22,030	305,911
שנה חמישית ואילך	1,588,307	-	292,661	1,880,968
סה"כ פרעונות	**2,305,308**	**9,000**	**490,886**	**2,805,194**

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

יתרת פרמיה	242,817
יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים	27,085
סך חוב פיננסי מאוחד מורחב	**3,075,096**

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

לוח הפירעונות המוצג להלן הינו למועד פרסום הדוח וכולל אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), שבוצעה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

	אגרות חוב	ניירות ערך מסחריים	הלוואות בחברות מוחזקות	סה"כ
שנה ראשונה	109,421	9,000	63,474	181,895
שנה שנייה	177,936	-	90,256	268,192
שנה שלישית	177,936	-	22,832	200,768
שנה רביעית	291,461	-	22,154	313,615
שנה חמישית ואילך	1,711,116	-	294,355	2,005,471
סה"כ פרעונות	**2,467,870**	**9,000**	**493,071**	**2,969,941**

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 סייד, 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 31 במרץ 2021 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסים:

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

	רווח מהשינויים				הפסד מהשינויים		
המכשיר הרגיש	**עליה בשיעור הריבית**			**שווי הוגן ליום (*)**	**ירידה בשיעור הריבית**		
	עליה של 2% בריבית* **	**+10%**	**+5%**	**31.03.2021**	**-5%**	**-10%**	**ירידה של 2% בריבית*** **
אגרות חוב מונפקות**	276	0.6	0.3	(2,771)	(0.3)	(0.6)	(319)

* 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- 0.04% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 במרץ 2021.

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

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

	רווח מהשינויים			הפסד מהשינויים	
המכשיר הרגיש	**עלייה בשווי**		**שווי הוגן ליום**	**ירידה בשווי**	
	+10%	**+5%**	**31.03.2021**	**-5%**	**-10%**
נכסים פיננסיים (*)	10.2	5.1	103	(5.1)	(10.2)

* 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 תכנית 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.

<u>הליך אישור הדוחות הכספיים</u>

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: איריט שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) וקותי גביש.

ביום 9 במאי 2021 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 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. הבקרות 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 שלושה ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 12 במאי 2021 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 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 מעריכי 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 השניה 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.

להערכת החברה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים של הנכסים העשויים להשפיע באופן מהותי על הערכות השווי שלהם, לרבות בשיעורי ההיוון ובדמי השכירות המייצגים ששימשו בהערכות השווי שבוצעו לנכסי החברה בשנת 2020.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

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

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

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

בדבר פירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4 לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2021.

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

הסעיף	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז' (*)
מועד ההנפקה	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 31.03.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 07.02.19	15.06.16 10-12/2017 (מימוש אופציות) 01-03/2018 (מימוש אופציות) 30.06.19 21.04.2020	28.12.2020 (*)
ערך נקוב במועד ההנפקה	139,794-16.9.13 61,000 -20.8.14 96,600 -26.10.14 102,667 -9.2.15 40,600 -31.3.15 190,424 -22.7.15 70,905 -8.12.16 100,000 -25.4.17	143,936 -2.11.15 78,109 -8.12.16 90,537 -31.8.17 196,895 -21.12.17 260,106 -29.01.18 281,911 -07.02.19	187,397 -15.06.16 40,428 -10-12/2017 61,772 -01-03/2018 171,155 -30.06.19 339,200 -21.04.20	192,055 -28.12.2020 (*)
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	801,990	1,051,494	799,952	192,055
ערך נקוב ליום 31.03.21	305,291	1,006,202	781,212	192,055
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.03.21	305,291	1,013,166	794,605	192,247
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.21	398	1,322	907	157
שווי הוגן ליום 31.03.21	337,102	1,238,232	970,032	225,511
שווי בורסאי ליום 31.03.21	337,102	1,238,232	970,032	225,511
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%
מועדי תשלום הקרן	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

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

(*) בחודש אפריל 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת סך של כ- 175 מיליון ש"ח. האג"ח שהונפקו דורגו ע"י S&P מעלות בדירוג AA/STABLE.

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 4 באוגוסט 2020 (אסמכתא 2020-01-083499).

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 31 במרץ 2021 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 31 במרץ 2021 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 2,685 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

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

מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 10 למרץ 2021, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, אשר פורסמו ביום 15 במרץ 2021 (אסמכתא 2021-01-033915) ("**הערכת השווי**"). מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (קרי, 31 בדצמבר 2020), חלפו כ-5 חודשים (קרי, למעלה מ-90 יום). על פי הערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

* 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- 88 מיליון ש"ח (כ- 82 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

** רווחי השערוך לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, אין שינוי (נטו) בשווי הנכס ברבעון הראשון של 2021 (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 31 במרץ 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 אינפיניטי 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 לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין.

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

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

* 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 31 במרץ 2021 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

	לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	66,128	-	582	-	66,710
נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן	89,026	21,921	-	-	110,947
חייבים ולקוחות	36,210	-	-	3,851	40,061
	191,364	21,921	582	3,851	217,718
נכסים לא שוטפים					
נדל"ן להשקעה	-	-	-	4,954,073	4,954,073
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	284,225	284,225
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	28,426	6,972	-	44,306	79,704
	219,790	28,893	582	5,286,455	5,535,720
התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	21,292	144,295	-	-	165,587
דיבידנד לשלם	32,172	-	-	-	32,172
זכאים ויתרות זכות	57,313	7,001	-	11,137	75,451
	110,777	151,296	-	11,137	273,210
התחייבויות לא שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	71,709	-	-	-	71,709
אגרות חוב, נטו	-	2,403,830	-	-	2,403,830
התחייבות בגין חכירה	-	-	*68,269	-	68,269
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	10,508	4,415	-	-	14,923
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	-	-	-	2,684,510	2,684,510
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	19,269	19,269
	192,994	2,559,541	68,269	2,714,916	5,535,720

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

הנדון: <u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.07% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3.97% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 במאי 2021

ריט 1 בע"מ

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

	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	66,710	117,686	223,624
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	110,947	79,247	79,129
חייבים ולקוחות	40,061	28,045	22,812
	217,718	224,978	325,565
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	4,954,073	4,824,364	4,851,170
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	284,225	273,576	278,559
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	79,704	45,084	57,346
	5,318,002	5,143,024	5,187,075
	5,535,720	5,368,002	5,512,640
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	165,587	223,886	147,164
זכאים ויתרות זכות	75,451	56,021	66,198
דיבידנד לשלם	32,172	30,336	-
	273,210	310,243	213,362
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	71,709	10,621	72,032
אגרות חוב, נטו	2,403,830	2,285,596	2,453,642
התחייבות בגין חכירה	68,269	71,811	65,139
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	14,923	6,676	15,297
	2,558,731	2,374,704	2,606,110
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,684,510	2,665,752	2,674,330
זכויות שאינן מקנות שליטה	19,269	17,303	18,838
	2,703,779	2,683,055	2,693,168
	5,535,720	5,368,002	5,512,640

12 במאי, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דרור גד יו"ר הדירקטוריון	שמואל סייד מנכ"ל	אבירם בנאסולי סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי שכירות, נטו – ראו ביאור 4(א)(1)	72,219	82,661	307,834
עלות אחזקה ותפעול מבנים	6,327	5,846	20,112
	65,892	76,815	287,722
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(2,788)	(14,614)	(80,076)
	63,104	62,201	207,646
הוצאות הנהלה וכלליות	10,271	9,266	37,783
	52,833	52,935	169,863
הכנסות מימון	1,425	954	21,480
הוצאות מימון	(17,168)	(5,098)	(42,402)
הוצאות מימון, נטו	(15,743)	(4,144)	(20,922)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	3,990	1,961	4,691
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	41,080	50,752	153,632
מסים על הכנסה	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה	41,080	50,752	153,632
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	40,649	50,319	151,664
זכויות שאינן מקנות שליטה	431	433	1,968
	41,080	50,752	153,632
רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	0.227	0.282	0.850
רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	0.227	0.280	0.848
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)	178,726	178,301	178,486
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)	179,056	179,823	178,881

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 31 במרץ 2021

	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
	בלתי מבוקר						
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)	178,690	1,189,781	6,575	1,299,284	2,674,330	18,838	2,693,168
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	40,649	40,649	431	41,080
תשלום מבוסס מניות	44	625	1,034	-	1,703	-	1,703
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(32,172)	(32,172)	-	(32,172)
יתרה ליום 31 במרץ 2021	178,734	1,190,406	7,609	1,307,761	2,684,510	19,269	2,703,779

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 31 במרץ 2020

	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
	בלתי מבוקר						
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)	178,273	1,185,569	6,565	1,274,383	2,644,790	16,870	2,661,660
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	50,319	50,319	433	50,752
תשלום מבוסס מניות	175	1,216	(412)	-	979	-	979
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(30,336)	(30,336)	-	(30,336)
יתרה ליום 31 במרץ 2020	178,448	1,186,785	6,153	1,294,366	2,665,752	17,303	2,683,055

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
יתרה ליום 1 בינואר 2020	178,273	1,185,569	6,565	1,274,383	2,644,790	16,870	2,661,660
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	151,664	151,664	1,968	153,632
תשלום מבוסס מניות	417	4,212	10	-	4,639	-	4,639
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(126,763)	(126,763)	-	(126,763)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	178,690	1,189,781	6,575	1,299,284	2,674,330	18,838	2,693,168

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח כולל לתקופה	41,080	50,752	153,632
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):	(16,332)	(29,393)	11,822
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	24,748	21,359	165,454
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:			
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(102,870)	(20,889)	(123,498)
מכירת נדל"ן להשקעה	-	-	250
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,679)	(1,373)	(3,036)
נכסים פיננסיים, נטו	(30,809)	81,525	94,292
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(22,337)	(13,383)	(20,790)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה	(157,695)	45,880	(52,782)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:			
קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	-	(403)	(19,215)
(קיטון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	(664)	(556)	379
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	620,338
פדיון אגרות חוב	(23,303)	(31,626)	(446,819)
דיבידנד ששולם	-	-	(126,763)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון	(23,967)	(32,585)	27,920
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים	(156,914)	34,654	140,592
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	223,624	83,032	83,032
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	66,710	117,686	223,624

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	1,703	979	4,639
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(3,990)	(1,961)	(4,691)
הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן	2,213	(11,481)	(14,199)
שערוך נכסים פיננסים והתחייבויות פיננסיות, נטו	(1,009)	1,200	(7,813)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	2,788	14,614	80,076
הפחתת פרמיה על אגרות חוב	(10,299)	(9,519)	(38,845)
הוצאות מימון אחרות, נטו	24,742	23,969	80,217
	16,148	17,801	99,384
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות	(16,823)	(2,681)	625
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	26,431	(1,296)	(666)
	9,608	(3,977)	(41)
מזומנים מפעילות שוטפת:			
ריבית ששולמה	(42,200)	(43,754)	(88,685)
ריבית שנתקבלה	112	537	1,164
	(42,088)	(43,217)	(87,521)
	(16,332)	(29,393)	11,822

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו	5,609	1,834	7,274
דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם	32,172	30,336	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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 מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.
כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*:			
לפי מדד בגין	100.9	100.7	100.1
לפי מדד ידוע	100.3	100.3	100.2
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	3.334	3.565	3.215

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
	%	%	%
מדד המחירים לצרכן:			
לפי מדד בגין	0.80	(0.10)	(0.69)
לפי מדד ידוע	0.10	(0.50)	(0.60)
דולר של ארה"ב	3.70	3.15	(6.97)

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

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

ב. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2021 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

החברה בחנה את זניחות 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:

	31.03.2021	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	2,550,908	2,770,877

	31.03.2020	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	2,402,982	2,446,476

	31.12.2020	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	2,602,725	2,799,998

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

	31.03.2021			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
- מניות	49,829			49,829
- אגרות חוב	43,838	7,800	-	51,638
- קרנות נאמנות	9,480	-	-	9,480
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	6,972	6,972
	103,147	7,800	6,972	117,919
התחייבויות פיננסיות:				
- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	3,972	3,972

	31.03.2020			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
- מניות	4,321	-	-	4,321
- אגרות חוב	54,919	20,007	-	74,926
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	3,358	3,358
	59,240	20,007	3,358	82,605
התחייבויות פיננסיות:				
- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	4,010	4,010

	31.12.2020			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
- מניות	45,490	-	-	45,490
- אגרות חוב	27,363	-	-	27,363
- קרנות נאמנות	6,276	-	-	6,276
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	6,972	6,972
	79,129	-	6,972	86,101
התחייבויות פיננסיות:				
- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	3,972	3,972

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

א. משבר הקורונה

מחציתו הראשונה של הרבעון הראשון 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 כחיוניות). 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

מדיניות החברה היא כי בכל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה. להערכת החברה, במהלך הרבעון הראשון של 2021 ועד למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים של הנכסים העשויים להשפיע באופן מהותי על הערכות השווי שלהם, לרבות בשיעור ההיוון ובדמי השכירות המייצגים ששימשו בהערכות השווי שבוצעו לנכסי החברה בשנת 2020.

ב. איגוד מקרקעין בייעוד 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.

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 התעשיה 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 הנה 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 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.

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. כמו כן, מימוש האופציה והשלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה על התחרות.
3. בהתאם לתנאי האופציה, ככל שתמומש, ובכפוף להתקיימות התנאים כאמור לעיל, תשלם החברה תמורת רכישת הממכר סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת הלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס.
4. החברה העמידה לטובת בעלי השליטה בישפרו ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח.
5. ככל שתמומש האופציה על ידי החברה, יכנסו לתוקפם הסכם מכר לרכישת הממכר והסכם שיתוף לניהול הנכס על ידי החברה, אשר כולל הגבלות על העברת מניות ומנגנוני הפרדות.

ה. רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה

1. בחודש מאי 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה רכישה מצד שלישי ("המוכר") של 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 הנה כ- 10 שנים.

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 בחברה הפרטית, 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.

ו. הנפקת ניירות ערך

1. בחודש אפריל 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 175 מיליון ש"ח.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 216,372 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 42,775 מניות רגילות של החברה.
3. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 43,691 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

ז. 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	0.18 ש"ח	אפריל 2021
12 במאי 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	יוני 2021

לכבוד

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

ג.א.נ,

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

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:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 12 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 במאי 2021

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

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 השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):</u>

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2020) 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 במאי, 2021

_____

שמואל סייד, מנכ"ל

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

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 הראשון 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, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים 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 התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2020) 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 במאי, 2021

_____

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים