דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד	1-34
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021	
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	35
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	36
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	37
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	38-42
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	43-44
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	45-52
מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 בספטמבר 2021	53-58
הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף	59
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים	60-62

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

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

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

מתחילת שנת 2021 ניכרת עלייה בביקוש לשטחי משרדים להשכרה, בעיקר באזור המרכז, בין היתר, בהשפעתן של הצמיחה המשמעותית בענף ההייטק, ושל חזרתם של עובדים למקומות העבודה.
כמו כן, מאז תום הסגר השלישי ועד למועד פרסום דוח זה, ניכרת מגמת החזרה לשגרה במרכזי המסחר ובחניונים של החברה, מלווה בעלייה משמעותית בפדיונות. המגבלות על הנסיעות לחו"ל צפויות להמשיך לתמוך בצריכה הפרטית ולהגדיל את הביקושים לפעילויות נופש ופנאי בישראל.

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

החל מחודש יוני 2021 החלה התפשטות מחודשת של נגיף הקורונה ועלייה בקצב התחלואה, במקביל לעלייה בקצב התחסנות האוכלוסייה. למועד פרסום דוח זה, ניכרים סימני בלימה של גל התחלואה הרביעי וקצב ההדבקה ורמת התחלואה נמצאים במגמת ירידה. במהלכו של גל התחלואה הרביעי ועד למועד פרסום דוח זה נמנעה הממשלה מהטלת מגבלות משמעותיות על פעילות המשק, מלבד מגבלות "התו הירוק". המגבלות וההנחיות מתעדכנות על ידי הממשלה מעת לעת בהתאם לשינויים במצב ובהיקף התחלואה.

תחומי הפעילות **משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ובתי חולים סיעודיים** מהווים כ- 73% מתיק הנכסים המניבים של החברה.
החזרה לשגרה אשר לוותה בצמיחה מואצת, בעיקר בענף ההייטק, הובילה לעלייה בביקוש לשטחי משרדים ובהתאם לעלייה בשעורי התפוסות ובדמי השכירות.
בתחום המסחר, המהווה כ- 23% מתיק הנכסים המניבים **וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים**, נרשמה עלייה משמעותית בפדיונות וברמת הפעילות העסקית, וזאת החל מתום הסגר השלישי. 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). במהלכם של הרבעונים השני והשלישי של שנת 2021 לא ניתנו הקלות שכר דירה בסכומים מהותיים.
גם בתחום החניונים, המהווה כ- 4% מתיק הנכסים המניבים של החברה, נרשמת התאוששות ועלייה משמעותית ברמת הפעילות מאז תום תקופת הסגר ברבעון הראשון של השנה, במהלכו ומעט אחריו, נרשמה פגיעה מצטברת בהכנסות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בעיקר 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 השלישי של שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 32 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 7 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 7 מיליון ש"ח בשנה.
בנוסף, נחתמו כ- 38 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 15 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 10 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 5.4% בדמי השכירות.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 131 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 31 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 26 מיליון ש"ח בשנה.

בנוסף, נחתמו כ- 175 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 69 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 44 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 3.4% 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 שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרור 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 בספטמבר 2021, נכסי החברה כוללים 48 נכסים מניבים בשטח של כ- 578 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 בספטמבר 2021 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)[1]:

	% שינוי 2020-2021	1-9/2021	1-9/2020	% שינוי 2020-2021	רבעון 3 2021	רבעון 3 2020	2020
NOI	2.5%	254.3	248.0	12.7%	92.4	82.0	324.4
NOI Same Property	0.4%	248.9	247.9	9.0%	89.6	82.2	-
FFO ריאלי	**3.1%**	**183.5**	**178.0**	**11.0%**	**66.7**	**60.1**	**231.8**
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	**2.9%**	**1.02**	**1.00**	**10.7%**	**0.37**	**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 30 בספטמבר 2021 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב)</u>:

תיק הנכסים גדל בכ- 7%	**כ- 5.9 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021, לעומת כ- 5.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.** <u>עסקאות עיקריות בתקופה</u>: - רכישת נכס המושכר לשימושי לוגיסטיקה בנאות חובב (מרץ 2021). - רכישת 50% מבית החולים הסיעודי מהגדולים והוותיקים באיזור חיפה (מאי 2021). - רכישת נכסים בשימושי תעשייה ואחסנה באזור התעשייה ציפורית (יוני 2021). בנוסף, בחודש אוקטובר 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרות לרכישת 50% מהמרכז המסחרי "סוהו", באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם איקאה). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן. בנוסף, שערוכי נדל"ן להשקעה חיוביים בסך של כ- 75 מיליון ש"ח[2] בתקופה (שערוך שלילי של כ- 75 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
החברה מעדכנת מעלה את תחזיות ה-NOI וה-FFO הריאלי לשנת 2021	לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה ובסעיף 1.2 להלן.
עלייה ב-NOI וב- NOI Same Property	**<u>עלייה של כ- 13% ב-NOI וכ- 9% ב-NOI מנכסים זהים ברבעון השלישי של 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</u>** ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2021 הסתכם בכ- 92 מיליון ש"ח, לעומת כ- 82 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול הנובע בעיקר מתחומי המסחר והחניונים ומרכישת נכסים חדשים בתקופה. **<u>עלייה של כ- 3% ב-NOI וכ- 0.4% ב-NOI מנכסים זהים בתשעת החודשים הראשונים של 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</u>** ה-NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכם בכ- 254 מיליון ש"ח, לעומת כ- 248 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים בדבר הטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב-NOI, ראו בסעיף 1.6 להלן.
עלייה ב- FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה	**<u>עלייה של כ- 11% ב-FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה ברבעון השלישי של 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</u>** ה- FFO הריאלי ברבעון השלישי של שנת 2021 הסתכם בכ- 66.7 מיליון ש"ח (כ-37 אגורות למניה), לעומת כ- 60.1 מיליון ש"ח (כ- 34 אגורות למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. **<u>עלייה של כ- 3% ב-FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה בתשעת החודשים הראשונים של 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</u>** ה- FFO הריאלי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכם בכ- 183 מיליון ש"ח (כ- 1.02 ש"ח למניה), לעומת כ- 178 מיליון ש"ח (כ- 1.00 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופות הדוח.
שיעור תפוסה גבוה	**שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 96.6%.**
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה	**דיבידנד צפוי בגין שנת 2021 של כ- 133 מיליון ש"ח (74 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה)** משקף תשואת דיבידנד של כ- 3.6% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 בנובמבר 2021). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.

[2] סעיף התאמת שווי הוגן (מאוחד מורחב) בסך של כ- 64 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- 4 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.

רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים[3]	
דירוג אגרות החוב של החברה	**ilAA /Stable , על ידי S&P מעלות, אשרור דירוג מחודש אוגוסט 2021.**
ירידה בעלות החוב המשוקללת	- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.82% למועד פרסום הדוח (כ- 1.90% ליום 31 בדצמבר 2020). - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ-1.53% (כ- 1.61% ליום 31 בדצמבר 2020). **- עלות חוב שולית צמודת מדד שלילית של כ- 0.01% (אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 בנובמבר 2021).**
מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 5.2 שנים) ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות.	
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 למועד הגיוס. - הגדלת היקף מסגרות האשראי החתומות בכ- 205 מיליון ש"ח.
רמת נזילות גבוהה	**למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 180 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 193 מיליון ש"ח.**
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 2,793 מיליון ש"ח (כ- 15.61 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 2021, לעומת כ- 2,674 מיליון ש"ח (כ- 14.97 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2020.

<u>עדכון מעלה של תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2021</u>

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 342-346 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 320-330 מיליון ש"ח (כ- 332-338 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2021).

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 247-251 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 228-238 מיליון ש"ח (כ- 240-246 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2021).

אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2021 הינו כ- 1.38-1.40 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.27-1.33 ש"ח למניה (כ- 1.34-1.37 ש"ח למניה ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2021).

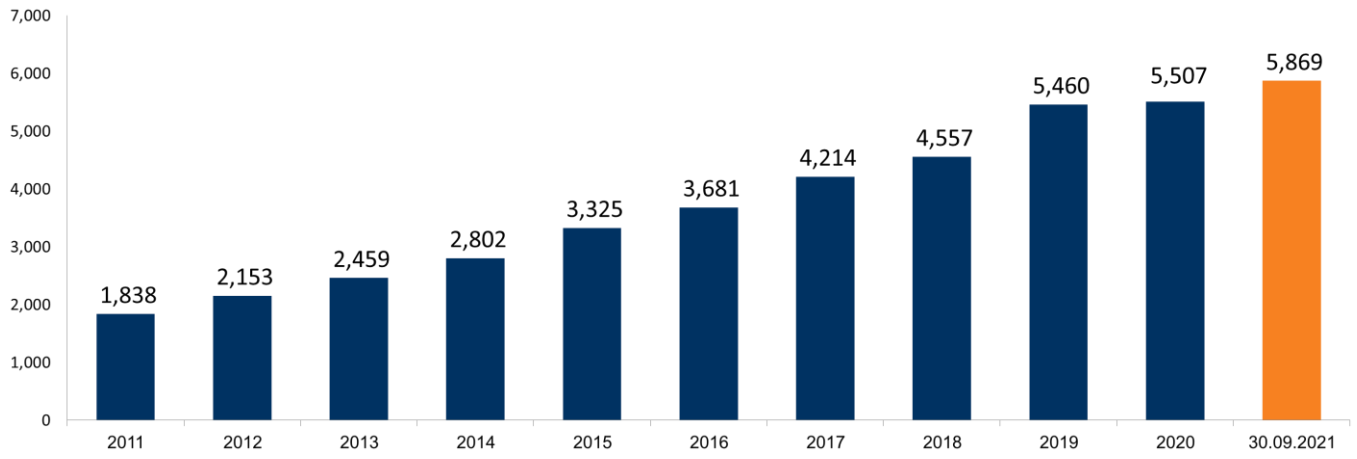
הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו לתחזיות החברה לשנת 2021, מבוססות, בין היתר, על הסרת מרבית המגבלות על הפעילות הכלכלית במשק עד למועד פרסום הדוח, ועל ההנחה כי לא יוטלו מגבלות משמעותיות נוספות. יצוין, כי בתרחיש של החמרה במצב התחלואה והתפשטות המגיפה לצד הידוק נוסף של המגבלות על פעילות המשק בהמשך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

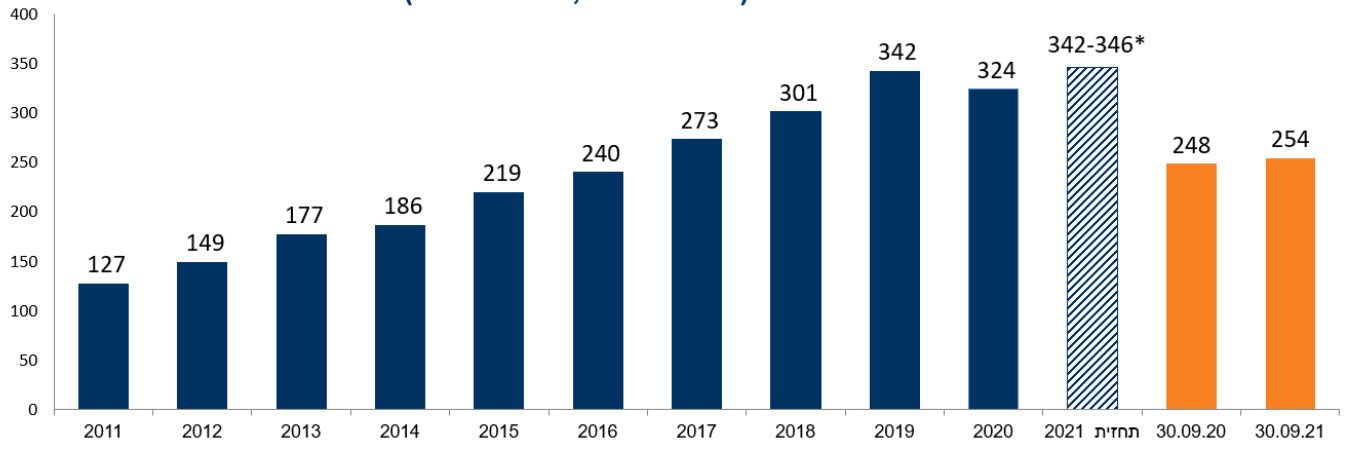
לאור העובדה שמשבר הקורונה הינו אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית ותוצאותיה של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית וכדומה), אשר אינם בשליטת החברה, ועשוים 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, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים.

[3] 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).

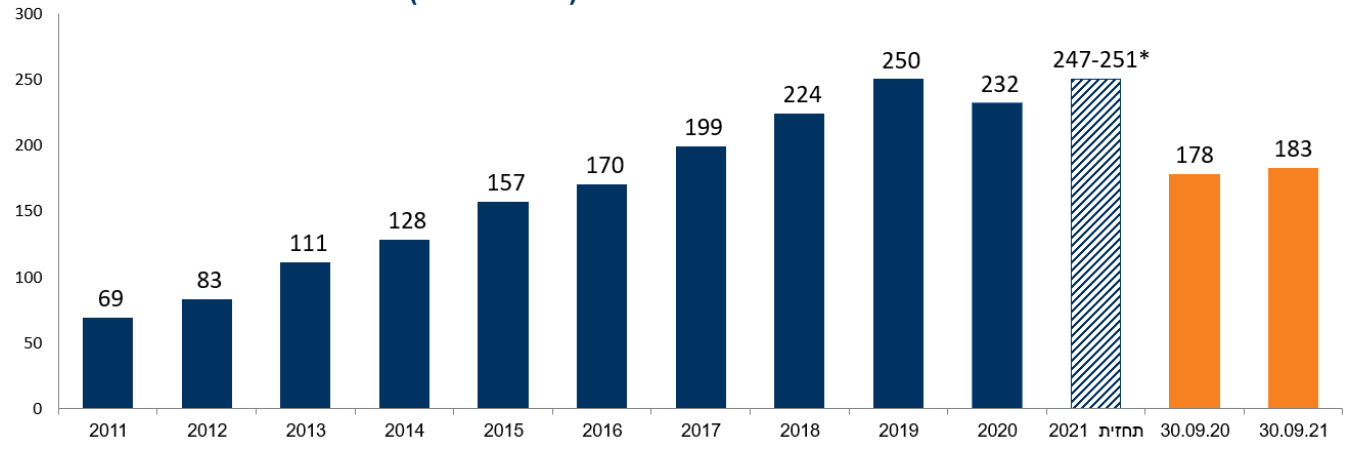
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



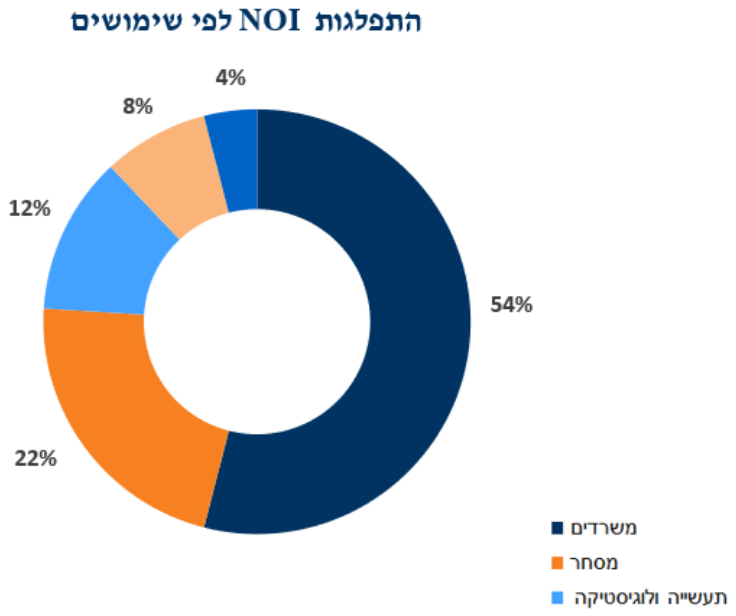
* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

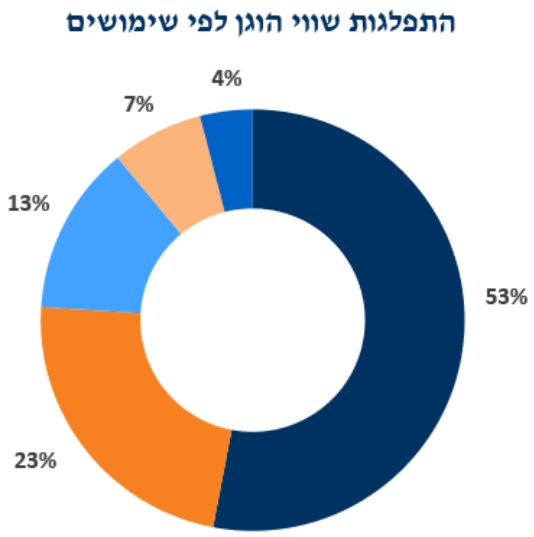
התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2021 (מאוחד מורחב):

שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	228,223	139,007	54%	93.3%	3,094,889	53%
מסחר (*)	94,427	56,182	22%	97.7%	1,360,264	23%
תעשייה ולוגיסטיקה (**)	155,740	30,270	12%	98.5%	767,855	13%
בתי חולים סיעודיים (**)	37,058	19,574	8%	100%	400,087	7%
חניונים	62,756	9,310	4%	100%	246,125	4%
סה"כ	**578,204**	**254,343**	**100%**	**96.6%**	**5,869,220**	**100%**

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

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





שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

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

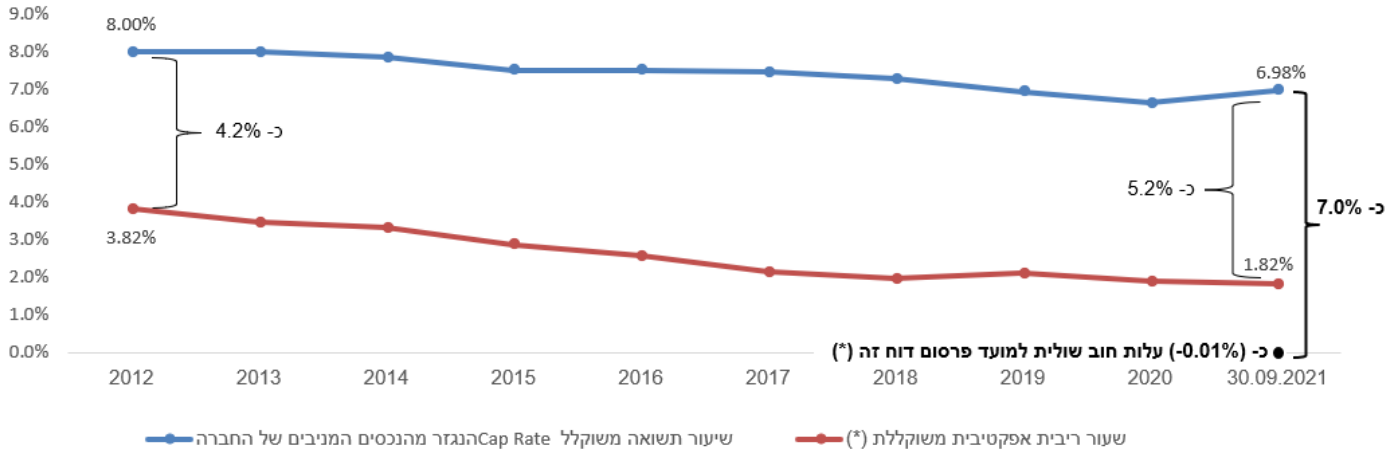
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2021	5,869,220
בניכוי התחיבות בגין דמי חכירה רעננה *	(68,720)
בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות	(248,830)
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(172,575)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים	**5,379,095**
NOI לרבעון השלישי של שנת 2021	92,427
התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **	1,429
NOI מתוקנן בקצב שנתי ***	**375,424**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)	**6.98%**

* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2021 הינו כ- 5.2 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) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים; (2) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.

*** NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע . יודגש כי אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל.

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



*** עלות חוב שולית צמודת מדד שלילית של כ- 0.01% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 בנובמבר 2021).**

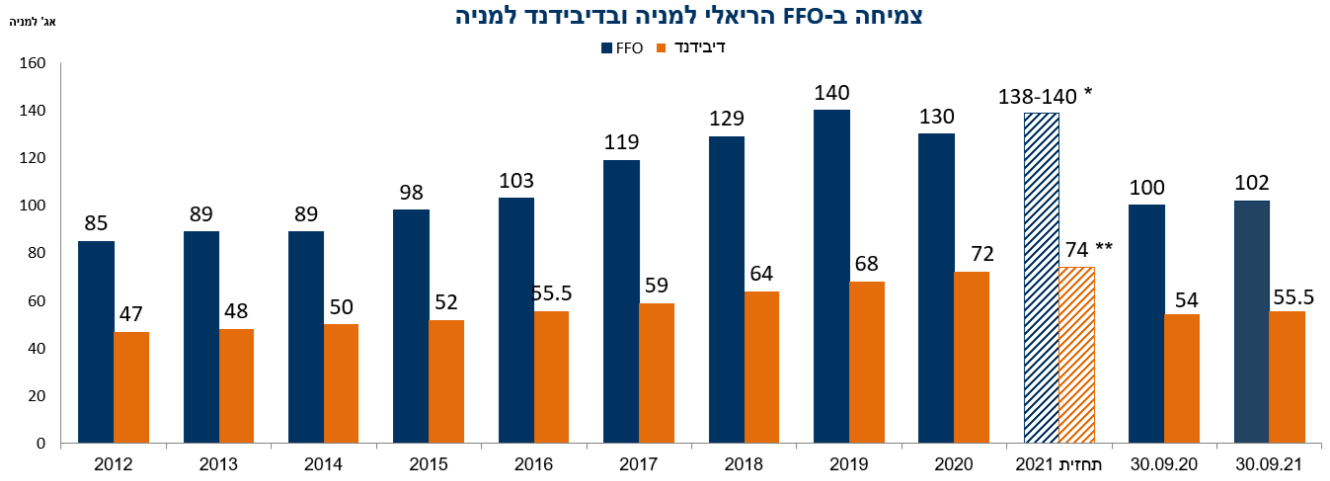
דיבידנדים בגין רווחי השנים 2018-2021

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:

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 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 בספטמבר 2021.

רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה

בחודש 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 בגין חלקה של החברה 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 בספטמבר 2021.

התקשרות לרכישת 50% ממרכז מסחרי SOHO, נתניה

בחודש אוקטובר 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם אלקטרה נדל"ן בע"מ ("**המוכרת**") בהסכם לרכישת כל זכויות המוכרת, המהוות 50% מכלל הזכויות, במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם IKEA), הכולל 3 קומות מסחר מעל הקרקע וחלק מקומה 1- בהיקף כולל של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה ("**העסקה**" ו- "**הנכס**"). בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה למוכרת סך של כ- 126 מיליון ש"ח במועד השלמת העסקה.
הנכס מושכר לכ-40 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 7 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של כ- 6.5%.
יתרת הזכויות בנכס (50%) נותרות בבעלות חברה פרטית אשר הקימה יחד עם המוכרת את הנכס ("**השותף**"). בין החברה לשותף נחתם הסכם עסקה משותפת ובו הוגדרו יחסי השיתוף בין הצדדים ומנגנונים מקובלים בנוגע להחזקותיהם בנכס ולניהולו.
לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ח) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 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**"). בהתאם להסכם בין החברה לישפרו, הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021.
בחודש יולי 2021 נודע לחברה שהממונה על התחרות נתנה הסכמתה למיזוג בין החברות ישפרו וביג.
בחודש ספטמבר 2021 דיווחה ביג שהגישה תביעה לאכיפת הסכם המכר בינה לבין ישפרו.
לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ד) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2021.

<u>מקרקעין בייעוד של מבני תעשייה, ציפורית</u>

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, 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 בספטמבר 2021.

<u>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 30 בספטמבר 2021.

<u>חברה פרטית, אשקלון</u>

בחודש אוגוסט 2021 רכשה החברה, ביחד עם שותף ("**השותף**"), מצד שלישי את מלוא אחזקותיו (67%) במניותיה של חברה פרטית ("**החברה הפרטית**") בתמורה לסך של כ- 138 מיליון ש"ח. יתרת מניותיה של החברה הפרטית (33%) מוחזקות במישרין על ידי החברה.

החברה הפרטית מחזיקה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקת על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ), וכן הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 56 דונם המיועדות לתעסוקה ולמסחר. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה ("**הפרוייקט**").

לאחר הרכישה, מחזיקה החברה ב-90% מהון המניות של החברה הפרטית (במישרין ובעקיפין) ויתרת מניותיה מוחזקים על ידי השותף.

ניהולה של החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ז) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 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(ט) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 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- 205 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 805 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 612 מיליון ש"ח.

דירוג החברה

בחודש אוגוסט 2021 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	30.09.21	31.12.20	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,869	5,513	
נכסים שוטפים	196	326	הקיטון בנכסים השוטפים נבע בעיקר מקיטון, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 142 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	5,110	4,851	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נבע מרכישת נכסים ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 200 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- 4 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	485	279	הגידול בהשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מרכישה והשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 165 מיליון ש"ח, בתוספת חלק החברה ברווח החברות המוחזקות בתקופת הדוח בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 43 מיליון ש"ח נבע מהתאמת שווי הוגן, נטו), בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל.
הון חוזר	(155)	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- 196 מיליון ש"ח (כ- 326 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 351 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 חלויות שוטפות של אג"ח החברה. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 180 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 193 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. **דירקטוריון החברה 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	282	147	נובעות מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 226 מיליון ש"ח (כ- 127 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 56 מיליון ש"ח (כ- 20 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,467	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	2,793	2,674	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 212 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 98 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	15.61	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):

	לתקופה 1-9/2021	לתקופה 1-9/2020	רבעון 3 2021	רבעון 3 2020	שנת 2020
רווח לתקופה *	212.4	111.5	80.6	56.8	151.7
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *	(60.0)	57.3	(0.4)	(0.4)	80.4
התאמת שערוך התחייבות בגין דמי חכירה	3.6	0.4	0.4	0.4	(4.1)
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(16.2)	(2.7)	(7.6)	(1.6)	(11.7)
התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(17.7)	17.6	(21.9)	0.8	20.8
Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969	**122.1**	**184.1**	**51.1**	**56.0**	**237.1**
התאמות נוספות					
תשלום מבוסס מניות	5.1	2.9	1.7	0.9	4.6
הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח	-	7.2	-	-	7.2
התאמות אחרות	(9.0)	0.2	(10.3)	0.8	(0.6)
FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה	**118.2**	**194.4**	**42.5**	**57.7**	**248.3**
FFO למניה (ש"ח)	**0.66**	**1.09**	**0.24**	**0.32**	**1.39**
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה	**183.5**	**178.0**	**66.7**	**60.1**	**231.8**
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	**1.02**	**1.00**	**0.37**	**0.34**	**1.30**
מספר המניות המשוקלל	178.8	178.4	178.9	178.5	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	לתקופה 1-9/2021	לתקופה 1-9/2020	רבעון 3 2021	רבעון 3 2020
מתחם רעננה	32.4	34.9	10.9	11.4
מגדל היובל	26.2	26.5	9.2	8.6
סה"כ נכסים עיקריים	**58.6**	**61.4**	**20.1**	**20.0**
נכסים אחרים	195.7	186.6	72.3	62.0
סה"כ NOI (מאוחד מורחב) (*)	**254.3**	**248.0**	**92.4**	**82.0**

* 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 1-9/2021	לתקופה 1-9/2020	רבעון 3 2021	רבעון 3 2020	הסברים והערות (לתקופה של תשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות, נטו	239.9	234.1	86.0	78.0	העליה נובעת בעיקר מההתאוששות ממשבר הקורונה והשפעותיו על תוצאות החברה בתקופה ובתקופה אשתקד, בעיקר בתחומי המסחר והחניונים של החברה, וכן מתוספת הכנסות שנבעה מנכסים חדשים שנרכשו בתקופה. **יצוין, כי הפגיעה הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה, 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	16.4	14.3	5.3	5.1	
NOI	223.5	219.8	80.7	72.9	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	59.3	(57.3)	0.4	0.4	סעיף זה כולל שערוך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 64.6 מיליון ש"ח, בתוספת שערוך החכירה בריבוי בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר שערוך שלילי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	31.5	27.7	10.9	9.0	סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 21.2 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 19.8 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 5 מיליון ש"ח).
הוצאות מימון, נטו	68.7	24.5	16.0	11.9	הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח ביחס להכנסות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 2.2% בתקופת הדוח, ביחס לירידת מדד בשיעור של כ- 0.6% אשתקד. מנגד, הושפעו הוצאות המימון, נטו, מהכנסות מנכסים פיננסיים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח ומהכנסות מימון אחרות בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ביחס להכנסות מנכסים פיננסיים בסך של כ- 4 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	30.3	2.4	26.7	4.7	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלק החברה ברווח החברות המוחזקות בתקופת הדוח בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 43 מיליון ש"ח נבע מהתאמת שווי הוגן, נטו), בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 20 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	212.4	111.5	80.6	56.8	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	1.188	0.625	0.450	0.318	

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

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

ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 86 מיליון ש"ח (כ- 224 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 75 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- 180 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 193 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	לתקופה 1-9/2021	לתקופה 1-9/2020	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	130	106	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מרווח כולל בסך של כ- 213 מיליון ש"ח (כ- 113 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח (בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (בניכוי 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 שערוך שלילי של כ- 57 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריבית ששולמה בסך של כ- 89 מיליון ש"ח (כ- 88 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 27 מיליון ש"ח (כ- 41 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 9 מיליון ש"ח (אשתקד, בניכוי של כ- 2 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה	(366)	28	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכסים ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 196 מיליון ש"ח ולרכישה והשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 167 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר ממימוש השקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים ששימש לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	98	(143)	תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מהנפקת אג"ח בסך של כ- 173 מיליון ש"ח, מגידול באשראי שנטלו חברות בנות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 110 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 86 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 98 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לתשלומים בגין פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 448 מיליון ש"ח (לרבות בשל פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה בהיקף של כ- 375 מיליון ש"ח), ולדיבידנד ששולם בסך של כ- 95 מיליון ש"ח, בתוספת תזרים שנבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 400 מיליון ש"ח).

1.8. מקורות המימון:

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן 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- 805 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 612 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 בספטמבר 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 14 בנובמבר 2021 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2021 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2021 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 30 בספטמבר 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
12 באוגוסט 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	ספטמבר 2021
14 בנובמבר 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	דצמבר 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.

1.10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2021, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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

14 בנובמבר 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:

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
		באלפי ש"ח	
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	95,396	88,206	230,901
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	74,749	28,006	79,129
חייבים ולקוחות	38,688	35,692	25,832
	208,833	151,904	335,862
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	5,869,220	5,500,889	5,506,801
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	153,309	51,376	51,381
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	106,321	63,093	84,217
	6,128,850	5,615,358	5,642,399
	6,337,683	5,767,262	5,978,261
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	335,314	272,554	195,197
זכאים ויתרות זכות	79,551	63,380	74,839
	414,865	335,934	270,036
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	521,920	398,456	456,927
אגרות חוב, נטו	2,467,004	2,246,335	2,453,642
התחייבות בגין חכירה	68,720	69,638	65,139
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	71,683	52,257	58,187
	3,129,327	2,766,686	3,033,895
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,793,491	2,664,642	2,674,330
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
	2,793,491	2,664,642	2,674,330
	6,337,683	5,767,262	5,978,261

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
	באלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות, נטו	274,090	265,326	98,735	88,121	348,938
עלות אחזקה ותפעול מבנים	19,747	17,374	6,308	6,099	24,508
	254,343	247,952	92,427	82,022	324,430
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	63,507	(75,023)	319	516	(99,907)
	317,850	172,929	92,746	82,538	224,523
הוצאות הנהלה וכלליות	31,509	27,714	10,895	9,007	37,777
	286,341	145,215	81,851	73,531	186,746
הכנסות מימון	29,368	6,727	18,986	2,298	21,890
הוצאות מימון	(117,635)	(40,435)	(41,726)	(18,417)	(55,740)
הוצאות מימון , נטו	(88,267)	(33,708)	(22,740)	(16,119)	(33,850)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	16,947	1,568	21,543	322	946
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	215,021	113,075	80,654	57,734	153,842
הוצאות מסים על הכנסה (*)	(2,604)	(1,559)	(85)	(924)	(2,178)
סך הכל רווח כולל לתקופה	212,417	111,516	80,569	56,810	151,664
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	212,417	111,516	80,569	56,810	151,664
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-
	212,417	111,516	80,569	56,810	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 30 בספטמבר 2021 (באלפי ש"ח):

	אגרות חוב	ניירות ערך מסחריים	הלוואות בחברות מוחזקות	סה"כ
שנה ראשונה	180,589	9,000	97,829	287,418
שנה שנייה	180,589	-	166,538	347,127
שנה שלישית	180,589	-	22,943	203,532
שנה רביעית	327,991	-	22,029	350,020
שנה חמישית ואילך	1,572,634	-	288,484	1,861,118
סה"כ פרעונות	**2,442,392**	**9,000**	**597,823**	**3,049,215**

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

יתרת פרמיה	249,400
יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים	25,623
סך חוב פיננסי מאוחד מורחב	**3,324,238**

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 30 בספטמבר 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%**	**30.09.2021**	**-5%**	**-10%**	**ירידה של 2% בריבית*** **
אגרות חוב מונפקות**	293	8	4	(2,990)	(4)	(8)	(339)

* 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- (0.50%-) (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 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%**	**30.09.2021**	**-5%**	**-10%**
נכסים פיננסיים (*)	5.6	2.8	56.2	(2.8)	(5.6)

* 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

ביום 14 באוקטובר 2021 אישרה ועדת הביקורת של החברה כי מתקיימים עבור מר עופר ארדמן תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240(ב) עד (ו) לחוק החברות, והחל מאותו מועד הוא מסווג כדירקטור בלתי תלוי.

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.

מינוים מחדש של דירקטורים

ביום 21 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוים מחדש של מר דרור גד, מר דוד ברוך, מר יצחק שריר, מר יקותיאל (קותי) גביש ומר עופר ארדמן, כדירקטורים בחברה, החל מאותו המועד.

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

ביום 21 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה להאריך את כהונת משרד זיו האפט כרואי החשבון המבקרים של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם.

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.

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 11 בנובמבר 2021 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 14 בנובמבר 2021 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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.

בהתאם למדיניותה, ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי של נכסיה בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2021, באמצעות מעריכי השווי החיצוניים שלה. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי שביצעה בדוחותיה הכספיים לתקופה, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

3. <u>אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי</u>

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 בספטמבר 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 21.04.20	28.12.20 21.04.21
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 -28.12.20 148,015 -21.04.21
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	801,990	1,051,494	799,952	340,070
ערך נקוב ליום 30.09.21	244,233	1,006,202	781,212	340,070
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.21	249,099	1,034,443	811,292	347,558
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.21	303	1,257	863	264
שווי הוגן ליום 30.09.21	278,987	1,280,392	1,015,342	415,225
שווי בורסאי ליום 30.09.21	278,987	1,280,392	1,015,342	415,225
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

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 בספטמבר 2021 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 בספטמבר 2021 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 2,793 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	רבעון 3 שנת 2021	רבעון 2 שנת 2021	רבעון 1 שנת 2021	שנת 2020
שווי הנכס לסוף התקופה *	568,000	565,900	568,900	568,300
NOI בתקופה	10,926	10,827	10,664	46,753
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה**	408	(4,018)	3,137	(16,131)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	93%	93%	93%	99%
שיעור תשואה***	7.7%	7.7%	7.5%	8.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****	81	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, מצורף על דרך ההפניה עדכון להערכת השווי מיום 28 ביולי 2021, אשר צורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021, אשר פורסמו ביום 15 באוגוסט 2021 (אסמכתא 2021-01-065023). מתאריך התוקף של הערכת השווי (קרי, 30 ביוני 2021), חלפו כ-4.5 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- 68.7 מיליון ש"ח (כ- 65.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), ואינו כולל שווי זכויות נוספות ובנייה נוספת בסך של כ- 106.8 מיליון ש"ח (כ- 81.9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

** הפסדי השערוך לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, הירידה בשווי הנכס בתשעת החודשים הראשונים 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 בספטמבר 2021 הינו כ- 5.2 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 להתקדמות קצב העבודות, לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין.

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

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%	רבעון 3 שנת 2021	רבעון 2 שנת 2021	רבעון 1 שנת 2021	שנת 2020
שווי הנכס לסוף התקופה	564,000	564,000	552,500	552,500
NOI בתקופה	9,150	8,484	8,528	34,806
(הפסדי) רווחי שערוך בתקופה	(19)	10,500	(133)	(13,704)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	99%	99%	99%
שיעור תשואה	6.5%	6.0%	6.2%	6.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) *	100	98	98	98
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) *	-	96	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 30 בספטמבר 2021 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

	לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	84,466	-	1,309	-	85,775
נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן	74,749	-	-	-	74,749
חייבים ולקוחות	31,380	-	-	3,740	35,120
	190,595	-	1,309	3,740	195,644
נכסים לא שוטפים					
נדל"ן להשקעה	-	-	-	5,110,026	5,110,026
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	485,449	485,449
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	28,078	7,516	-	42,249	77,843
	218,673	7,516	1,309	5,641,464	5,868,962
התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	57,292	224,787	-	-	282,079
זכאים ויתרות זכות	52,818	7,110	-	8,727	68,655
	110,110	231,897	-	8,727	350,734
התחייבויות לא שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	146,622	-	-	-	146,622
אגרות חוב, נטו	-	2,467,004	-	-	2,467,004
התחייבות בגין חכירה	-	-	*68,720	-	68,720
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	18,733	4,358	-	-	23,091
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	-	-	-	2,793,491	2,793,491
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	19,300	19,300
	275,465	2,703,259	68,720	2,821,518	5,868,962

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: **"החברה"**), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומיידיים), 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- 3.19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.34% וכ- 6.32%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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 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, 14 בנובמבר 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)

	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	85,775	73,845	223,624
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	74,749	28,006	79,129
חייבים ולקוחות	35,120	33,589	22,812
	195,644	135,440	325,565
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	5,110,026	4,844,135	4,851,170
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	485,449	275,603	278,559
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	77,843	46,890	57,346
	5,673,318	5,166,628	5,187,075
	5,868,962	5,302,068	5,512,640
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	282,079	232,459	147,164
זכאים ויתרות זכות	68,655	54,016	66,198
	350,734	286,475	213,362
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	146,622	9,512	72,032
אגרות חוב, נטו	2,467,004	2,246,335	2,453,642
התחייבות בגין חכירה	68,720	69,638	65,139
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	23,091	7,360	15,297
	2,705,437	2,332,845	2,606,110
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,793,491	2,664,642	2,674,330
זכויות שאינן מקנות שליטה	19,300	18,106	18,838
	2,812,791	2,682,748	2,693,168
	5,868,962	5,302,068	5,512,640

14 בנובמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי שכירות, נטו - ביאור4(א)(1)	239,885	234,096	86,019	78,034	307,834
עלות אחזקה ותפעול מבנים	16,421	14,264	5,273	5,120	20,112
	223,464	219,832	80,746	72,914	287,722
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	59,300	(57,308)	407	445	(80,076)
	282,764	162,524	81,153	73,359	207,646
הוצאות הנהלה וכלליות	31,510	27,720	10,894	9,007	37,783
	251,254	134,804	70,259	64,352	169,863
הכנסות מימון	29,201	6,382	18,928	2,280	21,480
הוצאות מימון	(97,896)	(30,864)	(34,932)	(14,138)	(42,402)
הוצאות מימון, נטו	(68,695)	(24,482)	(16,004)	(11,858)	(20,922)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	30,320	2,430	26,727	4,689	4,691
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	212,879	112,752	80,982	57,183	153,632
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה	212,879	112,752	80,982	57,183	153,632
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	212,417	111,516	80,569	56,810	151,664
זכויות שאינן מקנות שליטה	462	1,236	413	373	1,968
	212,879	112,752	80,982	57,183	153,632
רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	1.188	0.625	0.450	0.318	0.850
רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	1.183	0.623	0.448	0.318	0.848
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)	178,809	178,434	178,903	178,529	178,486
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)	179,496	178,930	179,734	178,548	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	-	-	-	212,417	212,417	462	212,879
תשלום מבוסס מניות	282	2,725	2,100	-	5,107	-	5,107
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(98,363)	(98,363)	-	(98,363)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021	178,972	1,192,506	8,675	1,413,338	2,793,491	19,300	2,812,791

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	-	-	-	111,516	111,516	1,236	112,752
תשלום מבוסס מניות	280	2,591	64	-	2,935	-	2,935
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(94,599)	(94,599)	-	(94,599)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	178,553	1,188,160	6,629	1,291,300	2,664,642	18,106	2,682,748

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
	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 ביולי 2021	178,828	1,191,349	8,274	1,365,877	2,744,328	18,887	2,763,215
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	80,569	80,569	413	80,982
תשלום מבוסס מניות	144	1,157	401	-	1,702	-	1,702
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(33,108)	(33,108)	-	(33,108)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021	178,972	1,192,506	8,675	1,413,338	2,793,491	19,300	2,812,791

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 ביולי 2020	178,488	1,187,354	6,522	1,266,626	2,638,990	17,733	2,656,723
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	56,810	56,810	373	57,183
תשלום מבוסס מניות	65	806	107	-	978	-	978
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(32,136)	(32,136)	-	(32,136)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	178,553	1,188,160	6,629	1,291,300	2,664,642	18,106	2,682,748

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.

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח כולל לתקופה	212,879	112,752	80,982	57,183	153,632
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):	(82,423)	(7,203)	(43,304)	(26,434)	11,822
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	130,456	105,549	37,678	30,749	165,454
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:					
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(196,249)	(91,292)	(29,398)	(48,597)	(123,498)
מכירת נדל"ן להשקעה	-	250	-	-	250
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(167,241)	(2,543)	(6,138)	(649)	(3,036)
נכסים פיננסיים, נטו	20,854	135,851	9,464	(711)	94,292
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(23,855)	(14,023)	(842)	(1,409)	(20,790)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה	(366,491)	28,243	(26,914)	(51,366)	(52,782)
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:					
גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	36,000	(215)	3,000	12,601	(19,215)
גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	73,131	(1,665)	3,586	(556)	379
הנפקת אגרות חוב, נטו	172,996	400,319	-	-	620,338
פדיון אגרות חוב	(85,578)	(446,819)	(62,275)	(41,771)	(446,819)
דיבידנד ששולם	(98,363)	(94,599)	(33,108)	(32,136)	(126,763)
מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	98,186	(142,979)	(88,797)	(61,862)	27,920
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים	(137,849)	(9,187)	(78,033)	(82,479)	140,592
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	223,624	83,032	163,808	156,324	83,032
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	85,775	73,845	85,775	73,845	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	5,107	2,935	1,702	978	4,639
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(30,320)	(2,430)	(26,727)	(4,689)	(4,691)
הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן	57,418	(14,163)	21,397	2,075	(14,199)
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו	(16,353)	2,796	(7,541)	(1,892)	(7,813)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(59,300)	57,308	(407)	(445)	80,076
הפחתת פרמיה על אגרות חוב	(32,182)	(29,038)	(10,972)	(10,031)	(38,845)
הוצאות מימון אחרות, נטו	70,476	64,532	23,786	22,079	80,217
	(5,154)	81,940	1,238	8,075	99,384
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות	(10,834)	(8,208)	(336)	3,677	625
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	19,827	6,100	507	3,710	(666)
	8,993	(2,108)	171	7,387	(41)
מזומנים לפעילות שוטפת:					
ריבית ששולמה	(88,846)	(88,199)	(46,291)	(42,046)	(88,685)
ריבית שנתקבלה	584	1,164	78	150	1,164
דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	2,000	-	1,500	-	-
	(86,262)	(87,035)	(44,713)	(41,896)	(87,521)
	(82,423)	(7,203)	(43,304)	(26,434)	11,822

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו	7,410	8,730	6,759	5,178	7,274
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל	500	-	500	-	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*:			
לפי מדד בגין	102.3	100.1	99.8
לפי מדד ידוע	102.1	100.2	99.9
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	3.229	3.441	3.215

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	%	%	%	%	%
מדד המחירים לצרכן:					
לפי מדד בגין	2.50	(0.69)	0.89	0.10	(0.69)
לפי מדד ידוע	2.20	(0.60)	0.79	0.10	(0.60)
דולר של ארה"ב	0.44	(0.43)	(0.95)	(0.72)	(6.97)

* בסיס ממוצע 2020 = 100.

ריט 1 בע"מ

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

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. הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 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:

	30.09.2021	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	2,694,479	2,989,946

	30.09.2020	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	2,371,811	2,509,076

	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 שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

	30.09.2021			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
- מניות	46,918	-	-	46,918
- אגרות חוב	2,801	18,500	-	21,301
- קרנות נאמנות	6,530	-	-	6,530
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	6,972	6,972
	56,249	18,500	6,972	81,721
התחייבויות פיננסיות:				
- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	3,972	3,972

	30.09.2020			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
- מניות	10,066	-	-	10,066
- אגרות חוב	17,940	-	-	17,940
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	5,427	5,427
	28,006	-	5,427	33,433
התחייבויות פיננסיות:				
- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	4,010	4,010

	31.12.2020			
	מבוקר			
	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

תחילתה של שנת 2021 התנהלה בדומה לשנת 2020, וכללה סגר 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 ולהרחבת הפעילות הכלכלית במשק כתוצאה מכך.

1. טיפול חשבונאי בהקלות שכר דירה

החברה גיבשה 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

בהתאם למדיניותה, ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי של נכסיה בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2021, באמצעות מעריכי 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 בחציון הראשון של שנת 2021, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח.

ב. 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 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 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"). בהתאם להסכם בין החברה לישפרו, הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021.
4. בחודש יולי 2021 נודע לחברה שהממונה על התחרות נתנה הסכמתה למיזוג בין החברות ישפרו וביג.
5. בחודש ספטמבר 2021 דיווחה ביג שהגישה תביעה לאכיפת הסכם המכר בינה לבין ישפרו.

ה. רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה

1. בחודש מאי 2021 רכשה החברה 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.

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 בגין חלקה של החברה 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 ממון, בהיקף של עד 35 מיליון ש"ח.
8. ההשקעה בחברה הפרטית מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ז. חברה פרטית- אשקלון

1. בחודש אוגוסט 2021 רכשה החברה, ביחד עם שותף ("השותף"), מצד שלישי את מלוא אחזקותיו (67%) במניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית") בתמורה לסך של כ- 138 מיליון ש"ח.
2. יתרת מניותיה של החברה הפרטית (33%) מוחזקות במישרין על ידי החברה.
3. החברה הפרטית מחזיקה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקת על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ), וכן הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 56 דונם המיועדות לתעסוקה ולמסחר. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים שונים ("הפרוייקט").
4. לאחר הרכישה, מחזיקה החברה ב-90% מהון המניות של החברה הפרטית (במישרין ובעקיפין) ויתרת מניותיה מוחזקים על ידי השותף.
5. ניהולה של החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה.

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

ז. חברה פרטית- אשקלון (המשך)

6. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
7. החברה ערבה לחברה הפרטית לטובת מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי גוף ממן, בהיקף של עד 175 מיליון ש"ח.
8. ההשקעה בחברה הפרטית מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ח. התקשרות לרכישת נכס מניב – מרכז מסחרי SOHO

1. בחודש אוקטובר 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם אלקטרה נדל"ן בע"מ ("המוכרת") בהסכם לרכישת כל זכויות המוכרת, המהוות 50% מכלל הזכויות, במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם IKEA), הכולל 3 קומות מסחר מעל הקרקע וחלק מקומה 1- ובהיקף כולל של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה ("העסקה" ו- "הנכס").
2. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה למוכרת סך של כ- 126 מיליון ש"ח במועד השלמת העסקה.
3. הנכס מושכר לכ- 40 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 7 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
4. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של כ- 6.5%.
5. יתרת הזכויות בנכס (50%) נותרות בבעלות חברה פרטית אשר הקימה יחד עם המוכרת את הנכס ("השותף").
6. בין החברה לשותף נחתם הסכם עסקה משותפת ובו הוגדרו יחסי השיתוף בין הצדדים ומנגנונים מקובלים בנוגע להחזקותיהם בנכס ולניהולו.

ט. 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 1,858,204 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 526,210 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.

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

י. 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
14 בנובמבר 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	דצמבר 2021

יא. בחודש אוגוסט 2021 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 לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: **"החברה"**), ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 בנובמבר, 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 כחברה אם (באלפי ש"ח)

	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	84,445	71,391	222,325
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	74,749	28,006	79,129
חייבים ולקוחות	34,513	33,087	22,429
	193,707	132,484	323,883
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	4,952,835	4,721,010	4,726,505
חברות מוחזקות, נטו	423,731	268,975	289,471
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	77,843	46,890	57,346
	5,454,409	5,036,875	5,073,322
	5,648,116	5,169,359	5,397,205
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לנותני אשראי	233,787	132,003	134,872
זכאים ויתרות זכות	67,137	52,302	64,772
	300,924	184,305	199,644
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב, נטו	2,467,004	2,246,335	2,453,642
התחייבות בגין חכירה	68,720	69,638	65,139
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	17,977	4,439	4,450
	2,553,701	2,320,412	2,523,231
הון:			
הון המיוחס לחברה כחברה אם	2,793,491	2,664,642	2,674,330
	2,793,491	2,664,642	2,674,330
	5,648,116	5,169,359	5,397,205

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

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

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי שכירות, נטו	234,304	228,578	83,925	76,227	300,481
עלות אחזקה ותפעול מבנים	16,034	13,630	5,077	4,878	19,400
	218,270	214,948	78,848	71,349	281,081
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	61,561	(57,308)	407	445	(81,081)
	279,831	157,640	79,255	71,794	200,000
הוצאות הנהלה וכלליות	31,507	27,602	10,896	9,007	37,588
	248,324	130,038	68,359	62,787	162,412
הכנסות מימון	29,932	6,881	19,146	2,455	22,266
הוצאות מימון	(96,006)	(29,382)	(33,950)	(13,597)	(40,356)
הוצאות מימון, נטו	(66,074)	(22,501)	(14,804)	(11,142)	(18,090)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	30,167	3,979	27,014	5,165	7,342
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	212,417	111,516	80,569	56,810	151,664
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם	212,417	111,516	80,569	56,810	151,664

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

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם	212,417	111,516	80,569	56,810	151,664
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):	(84,106)	(9,389)	(42,846)	(27,438)	10,470
	128,311	102,127	37,723	29,372	162,134
מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות	(717)	(505)	(248)	(173)	(795)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	127,594	101,622	37,475	29,199	161,339
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:					
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(161,773)	(75,867)	(27,448)	(33,172)	(107,537)
מכירת נדל"ן להשקעה	-	250	-	-	250
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(94,719)	(2,506)	(2,117)	(643)	(2,998)
נכסים פיננסיים, נטו	20,854	135,851	9,464	(711)	94,292
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(23,855)	(14,023)	(842)	(1,409)	(20,790)
	(259,493)	43,705	(20,943)	(35,935)	(36,783)
מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות	4,964	(2,631)	1,200	(2,100)	(18,781)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה	(254,529)	41,074	(19,743)	(38,035)	(55,564)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
קיטון באשראי לזמן קצר	-	(12,000)	-	-	(12,000)
הנפקת אגרות חוב, נטו	172,996	400,319	-	-	620,338
פדיון אגרות חוב	(85,578)	(446,819)	(62,275)	(41,771)	(446,819)
דיבידנד ששולם	(98,363)	(94,599)	(33,108)	(32,136)	(126,763)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון	(10,945)	(153,099)	(95,383)	(73,907)	34,756
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים	(137,880)	(10,403)	(77,651)	(82,743)	140,531
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	222,325	81,794	162,096	154,134	81,794
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	84,445	71,391	84,445	71,391	222,325

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

ריט 1 בע"מ

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	5,107	2,935	1,702	978	4,639
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(30,167)	(3,979)	(27,014)	(5,165)	(7,342)
הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן	57,418	(14,163)	21,397	2,075	(14,199)
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו	(16,353)	2,796	(7,541)	(1,892)	(7,813)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(61,561)	57,308	(407)	(445)	81,081
הפחתת פרמיה על אגרות חוב	(32,182)	(29,038)	(10,972)	(10,031)	(38,845)
הוצאות מימון אחרות, נטו	68,920	62,233	23,000	20,827	78,243
	(8,818)	78,092	165	6,347	95,764
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות	(10,610)	(7,888)	-	3,940	826
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	20,053	6,041	881	3,659	(463)
	9,443	(1,847)	881	7,599	363
מזומנים לפעילות שוטפת:					
ריבית ששולמה	(87,315)	(86,798)	(45,470)	(41,534)	(86,821)
ריבית שנתקבלה	584	1,164	78	150	1,164
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת	2,000	-	1,500	-	-
	(84,731)	(85,634)	(43,892)	(41,384)	(85,657)
	(84,106)	(9,389)	(42,846)	(27,438)	10,470

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו	7,099	8,730	6,759	5,178	7,274
דיבידנד מחברה מוחזקת שטרם התקבל	500	-	500	-	-

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

ריט 1 בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 מוחזקות ("האשראי"). למועד הדוח על המצב הכספי יתרת האשראי מסתכמת לסך של כ- 440 מיליון ש"ח.

לכבוד

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

א.ג.נ,

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 14 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 14 בנובמבר 2021 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

14 בנובמבר, 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

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 במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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.

<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 השלישי 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 האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 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.

14 בנובמבר 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 השלישי 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 האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 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.

14 בנובמבר, 2021

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים