



דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2020

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-31 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020

32 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

33 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

34 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

35-37 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

38-40 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

41-45 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

47-49 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ("הדוח הכספי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2019 ("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, בכפוף למגבלות החוק. 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 – מגיפת הקורונה

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

בהמשך לאמור בסעיף 5.1 לפרק א' לדוח התקופתי, כחלק מההתמודדות העולמית עם נגיף הקורונה והניסיונות לבלום את התפשטותו, הטילו מדינות העולם, וביניהן ישראל (בהמלצת רשויות הבריאות וגורמים רפואיים), מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים, בידוד ואף הסגר, הכוללות בין היתר, סגירת בתי עסק, סגירת מרכזים מסחריים ומקומות בילוי, השבתת מוסדות חינוך, ומגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ("ההנחיות").

החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות פתיחת מרבית בתי העסק, חנויות, והמרכזים המסחריים, ומתן האפשרות לחזור לפעילות מלאה במקומות העבודה.

התפרצות המגיפה, ביחד עם ההנחיות, ואי הודאות בקשר לקצב התפשטותה ומשך הזמן שידרש עד לחזרה לשגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. על פי פרסומי בנק ישראל, משבר הקורונה קטע את מגמת הצמיחה, והתוצר צפוי להתכווץ בשיעור של כ- 5.3% בשנת 2020.

על פי תחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל שפורסמה בחודש אפריל 2020¹, לאחר התכווצות משמעותית של הפעילות במחצית הראשונה של 2020, שגם תלווה בעליה של שיעור האבטלה, החל מהמחצית השנייה של 2020 חזרה הדרגתית לפעילות רגילה ולתוואי של צמיחה, וזאת תחת ההנחה שעיקר המגבלות יוסרו בהדרגה עד סוף חודש יוני 2020. עם זאת, חלק מההשלכות הכלכליות הן בעלות אופי מתמשך. לפיכך, גם לאחר הסרת ההגבלות, ההתאוששות צפויה להיות הדרגתית.

בנוסף, התפשטות הנגיף גרמה לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון בעת הנוכחית. להערכת החברה, מאפייני הייחודיים, איתנות הפיננסית, נגישותה לשוק ההון ולאשראי הבנקאי, נכסיה המניבים הלא משועבדים, ורמת הנזילות הגבוהה שלה, מסייעים לה להתמודד עם השפעות אלו. לפרטים בדבר הנפקות חוב של החברה בתקופה ועד למועד פרסום דוח זה, ראו סעיף 1.3 להלן. לפרטים בדבר מצב הנזילות ומקורות המימון של החברה, ראו סעיפים 1.7 ו- 1.8 להלן.

השלכות התפשטות נגיף הקורונה וההנחיות משפיעות על פעילותם של חלק מהשוכרים של החברה, וביחוד על אלו אשר עסקיהם נסגרו כתוצאה מההנחיות.

לעמדת החברה, הסכמים יש לקיים. יחד עם זאת, במקרים פרטניים, ובהתחשב בנסיבות לבקשות שמתקבלות ונבחנות על ידי החברה, מעניקה החברה הקלות לשוכרים מסוימים, ובעיקר הקלות תזרימיות, כפי שיפורט בהמשך.

בתחום המסחר, אשר נפגע כתוצאה מההנחיות, קיים חשש כי צעדים נוספים להגבלת התנועה (למשל, כתוצאה מהתפרצות של גל שני) ו/או התמשכות ההגבלות הקיימות על התקהלות במרחב הציבורי לאורך זמן, יובילו לקיטון חד ומתמשך בתנועת המבקרים במרכזים המסחריים, לירידה בפדיונות, לפגיעה בצריכה הפרטית, לפגיעה בעסקים ולפגיעה בהכנסות החברה מדמי שכירות. תחום המסחר מהווה כ-23% מתיק הנכסים המניבים של החברה ומורכב בעיקר ממרכזי קניות פתוחים. השוכרים

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2020, הזמינה באתר בנק ישראל בקישור:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast0420.aspx>

שעסקיהם נסגרו כתוצאה מההנחיות מהווים כ-70% מכלל הכנסות החברה בתחום המסחר (כ-16% מכלל הכנסות החברה), ואילו פעילותם של יתר השוכרים הנכללים בתחום המסחר של החברה הותרה מכח ההנחיות (בעיקר מרכולים, פארם, מרפאות, מזון במשלוחים וסניפי בנק), והם מהווים כ-30% מתחום זה (כ-7% מכלל הכנסות החברה). החברה גיבשה מדיניות הקלות לשוכרים שעסקיהם נסגרו כתוצאה מההנחיות, ובמקביל, פועלת להתייעלות וחסכון בעלויות הניהול והתפעול של הנכסים המסחריים.

בהתאם להערכת החברה, סך הפגיעה הצפויה בהכנסות החברה מתחום המסחר כתוצאה ממשבר הקורונה ומההקלות (לרבות בדרך של הנחות) לשוכרים בתחום זה, נאמדת בכ-10 מיליון ש"ח.

החברה קיבלה ומקבלת פניות ובקשות להקלות שכר דירה גם משוכרים בתחומי פעילות נוספים שלה: המשרדים, התעשייה והלוגיסטיקה ובתי החולים הסיעודיים. בהתאם להערכת החברה, הפגיעה בהכנסות החברה מתחומים אלו בשנת 2020 בעקבות משבר הקורונה, אינה צפויה להיות מהותית. היקף ההקלות התזרימיות (בדרך של פריסה של חיובי שכר הדירה) שניתנו לשוכרים מתחומי פעילות אלו מסתכם לסך כולל של כ-9 מיליון ש"ח, בגין תשלומי שכר הדירה לחודשים אפריל עד מאי 2020, אשר נפרסו לתשלום בהמשך השנה.

בתחום המשרדים, המהווה כ-56% מתיק הנכסים המניבים של החברה, התמשכות אפשרית של המשבר עשויה להוביל לפיטורי עובדים, לצמצום שטחים ולירידה בביקוש לשטחים פנויים ומתפנים. **בתחום התעשייה והלוגיסטיקה**, המהווה כ-11% מתיק הנכסים המניבים של החברה, ההאטה הכלכלית והפגיעה בשרשרת האספקה, עשויות לפגוע בפעילותם העסקית של השוכרים בנכסי החברה, ובהתאם לפגוע בפעילות החברה.

בתחום החניונים, המהווה כ-4% מתיק הנכסים המניבים של החברה, קיימת פגיעה בהכנסות בעיקר כתוצאה מירידה במופע המזדמנים. במקביל, פועלת החברה להתייעלות וחסכון בעלויות הניהול ותפעול החניונים. בהתאם להערכת החברה, סך הפגיעה הצפויה בהכנסות החברה מתחום החניונים כתוצאה ממשבר הקורונה נאמדת בכ-5 מיליון ש"ח, והינה תלויה מאוד בקצב החזרה לשגרה ותפקוד המשק.

יודגש כי ההשפעות המפורטות לעיל על הכנסות החברה ועל תזרימי המזדמנים של החברה אינן נכללות בתקופת הדיווח של הרבעון הראשון לשנת 2020, וצפויות לקבל ביטוי החל מהרבעון השני של השנה.

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.

בהתאם למדיניות החברה בקשר למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (המתבצעת באמצעות מערכי שווי חיצוניים), ולאור השינוי המשמעותי בסביבה הכלכלית כתוצאה ממשבר הקורונה, ביצעה החברה עדכון להערכות השווי ההוגן בדוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2020. בעדכוני הערכות השווי ליום 31 במרץ 2020 הביאה החברה בחשבון את הפגיעה הצפויה בתזרימי המזדמנים בטווח הקצר. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים, לרבות בשיעורי ההיוון של הנכסים, וזאת בעיקר בהתבסס על היעדר אינדיקציות לשינוי מהותי בהם במועד זה. כתוצאה מעדכון הערכות השווי שביצעה בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020, הכירה החברה בירידת

ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, בתחומי המסחר והחניונים. לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האומדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה לשנת 2020, מבוססות על ההנחות שלא צפויה התפרצות משמעותית נוספת של המגיפה, ושעיקר המגבלות יוסרו בהדרגה עד סוף חודש יוני 2020.

למועד זה, ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה).

להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המאוזן בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעה של המשבר על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

כמו כן, להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הבנקאיות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון ונכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

יחד עם האמור לעיל, התקופה הקרובה מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית השלילית שלו על פעילותה ותוצאותיה, וזאת, בין היתר, נוכח אופיו "המתגלגל" של האירוע.

הערכות החברה אודות הפגיעה הצפויה בהכנסותיה מנדל"ן מניב המושכר לשימושים השונים במסגרת התוצאות הכספיות החזויות ובדבר החזר ההקלות התזרימיות לשוכריה כאמור לעיל והערכות החברה בדבר השלכות האפשרויות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך 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 נגיף הקורונה, משך המשבר, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרור השלכות מהותיות על שוכריה של החברה ועל החברה.

דוחות מאוחדים מורחבים

לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019, מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני **הדוחות המאוחדים המורחבים**, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה, התחייבויותיה ובפעילותה, 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 31 במרץ 2020, נכסי החברה כוללים 45 נכסים מניבים בשטח של כ- 551 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.5%.

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, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח):

2019	רבעון 1 2019	רבעון 1 2020	% שינוי 2019-2020	
341.9	76.7	86.4	13%	NOI
-	75.4	74.6	(1.1%)	NOI Same Property
249.9	56.3	60.9	8%	FFO ריאלי
1.40	0.32	0.34	6%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

מדד ביצוע - NOI

ה- NOI הינו מדד תפעולי המשקף את הרווח 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 שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות).

מדד ביצוע - FFO

ה- FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב.

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

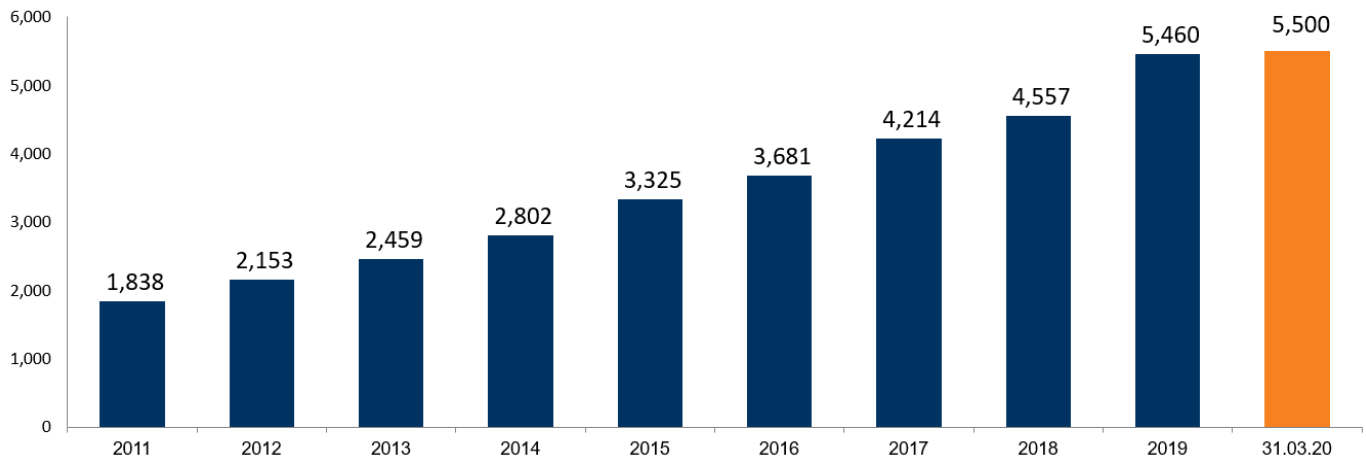
החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה- FFO וה- FFO למניה עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות שהינן קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

מודגש בזאת כי ה- FFO :

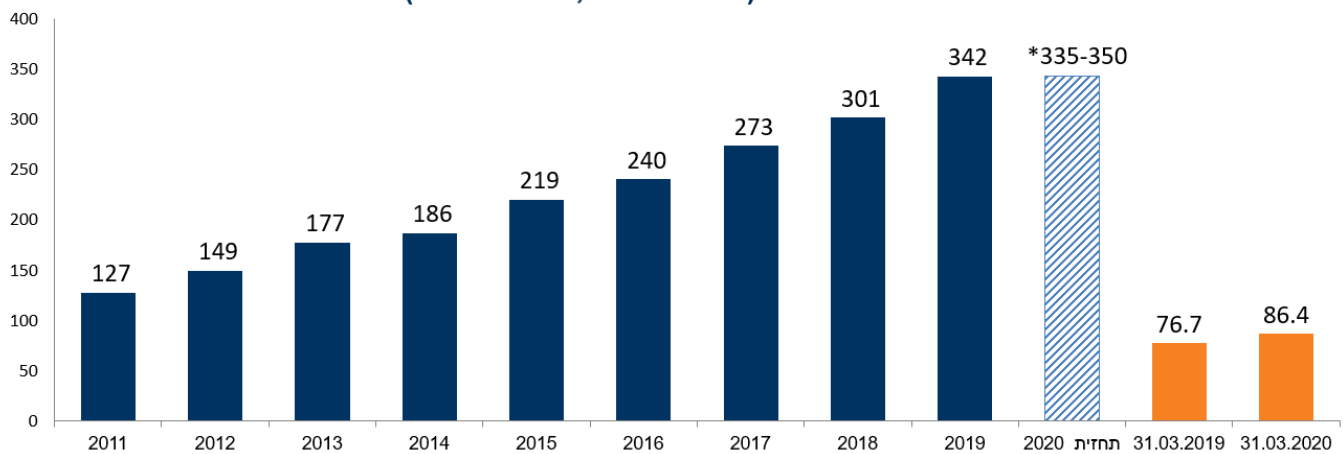
- א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

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

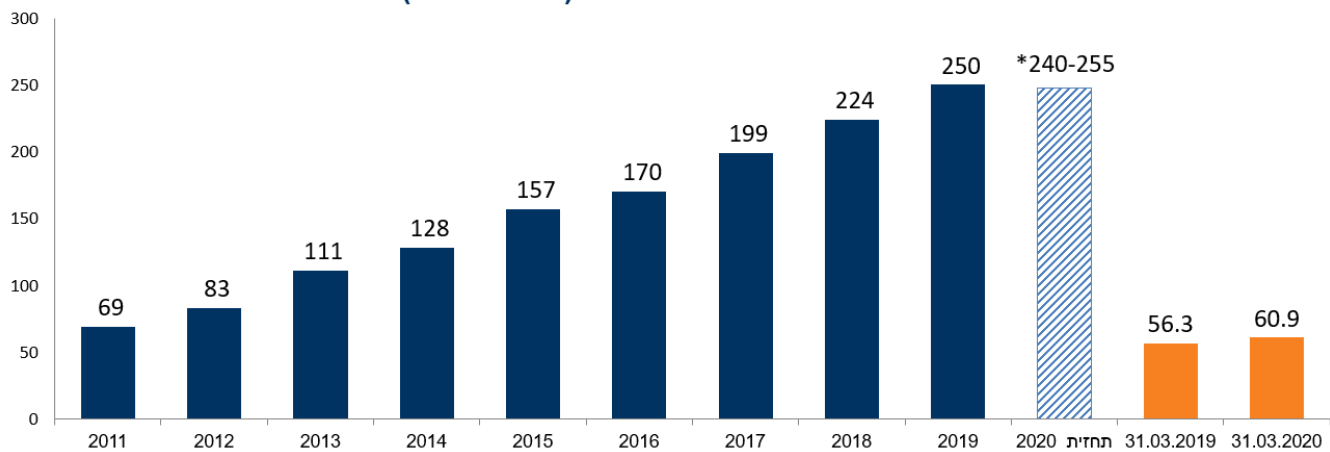
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



גידול ב- NOI (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



גידול ב- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד)

(מורחב):

החברה מעדכנת את תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2020	בעקבות משבר הקורונה. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.
NOI - צמיחה של כ- 13%	ה- NOI ברבעון הראשון לשנת 2020 הסתכם בכ- 86 מיליון ש"ח, לעומת כ- 77 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, צמיחה הנובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים.
NOI Same Property	ירידה של כ- 1.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בחלקה מירידה זמנית ב- NOI מנכסים בהם מבוצעת השבחה.
FFO ריאלי - גידול של כ- 8%	ה- FFO הריאלי ברבעון הראשון לשנת 2020 הסתכם בכ- 61 מיליון ש"ח, לעומת כ- 56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים ראו סעיף 1.5 להלן.
FFO ריאלי למניה - גידול של כ- 6%	כ- 0.34 ש"ח למניה ברבעון הראשון לשנת 2020, לעומת כ- 0.32 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.
דירוג אגרות החוב של החברה	ilAA /Stable, על ידי S&P מעלות.
עיקר נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים ²	
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.5% (כ- 97.3% ליום 31 בדצמבר 2019). לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה	דיבידנד צפוי לשנת 2020 של כ- 128 מיליון ש"ח (72 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.9% (על פי מחיר הסגירה ליום 19 במאי 2020). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	הנפקות חוב בשנת 2020: הארכת מח"מ החוב תוך ניצול תנאי השוק וללא תוספת עלות משמעותית: הרחבת אג"ח (סדרה ו') במח"מ 7, בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח, ששימשה בעיקר לפדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של כ- 52% מיתרת אג"ח (סדרה ד') במח"מ 3 שנים.
רמת נזילות גבוהה	למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, ויתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 160 מיליון ש"ח.
מח"מ חוב ארוך	הארכת מח"מ החוב המשוקלל לכ- 5.5 שנים, באמצעות פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אג"ח (סדרה ד') והרחבת אג"ח (סדרה ו'). לפרטים ראו בסעיף 1.3 להלן.
ירידה בעלות החוב המשוקללת	ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 2.00% למועד פרסום הדוח (כ- 2.11% ליום 31 בדצמבר 2019). ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.70% (כ- 1.83% ליום 31 בדצמבר 2019). עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.99% (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 6.95 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 19 במאי 2020).
גידול בהון (המיוחס לבעלים)	כ- 2.7 מיליארד ש"ח ליום 31 במרץ 2020, לעומת כ- 2.6 מיליארד ש"ח וכ- 2.3 מיליארד ש"ח לימים 31 בדצמבר ו-31 במרץ 2019, בהתאמה.
גידול בהון למניה (המיוחס לבעלים)	כ- 14.94 ש"ח הון למניה ליום 31 במרץ 2020, לעומת כ- 14.84 ש"ח הון למניה וכ- 13.28 ש"ח הון למניה לימים 31 בדצמבר ו-31 במרץ 2019, בהתאמה.

² למעט חלק מנכס מניב של החברה, כמפורט בביאור 17(יא) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

עדכון תחזיות NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2020 – משבר הקורונה (*)

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2020 הינו כ- 335-350 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 355-360 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2020 הינו כ- 240-255 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 260-264 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2020 הינו כ- 1.35-1.43 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.46-1.48 ש"ח למניה.

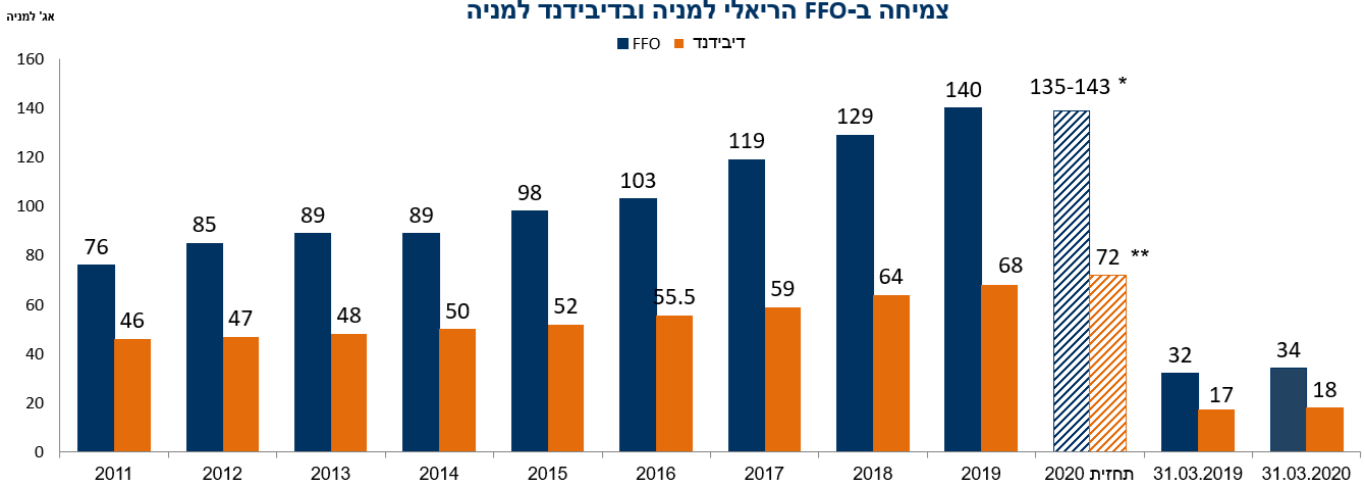
* התחזית המקורית שפורסמה בחודש מרץ 2020, לא כללה את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות החברה. הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה לשנת 2020, מבוססות על ההנחות שלא צפויה התפרצות משמעותית נוספת של המגיפה, ושעיקר המגבלות יוסרו בהדרגה עד סוף חודש יוני 2020.

אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים במועד פרסום דוח זה וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2020. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי 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 פעילות העתידית ותוצאותיה של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה).

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, וכיניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף המשך התפשטות נגיף הקורונה, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרום השלכות מהותיות על החברה.

צמיחה ב- FFO הריאלי למניה ובדיבידנד למניה



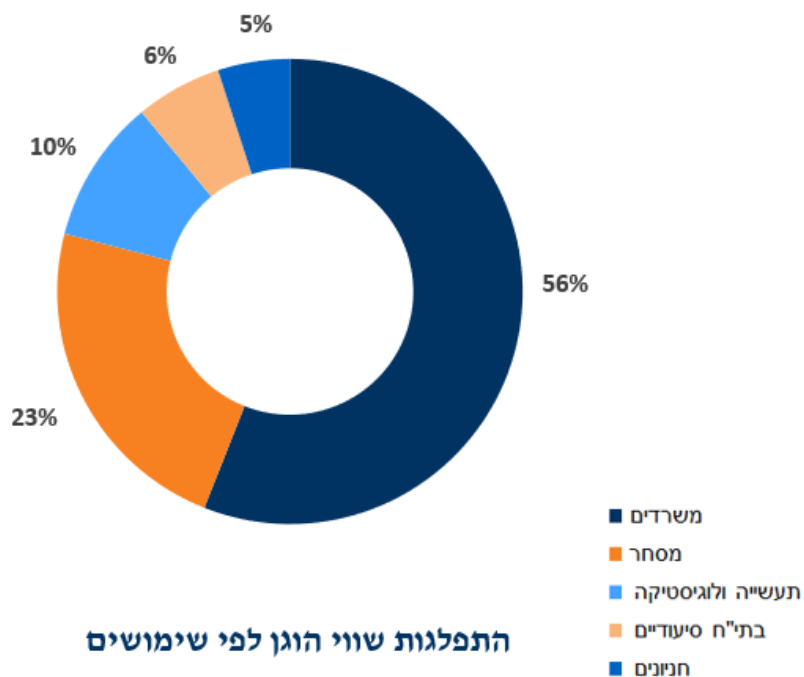
* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2020. לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

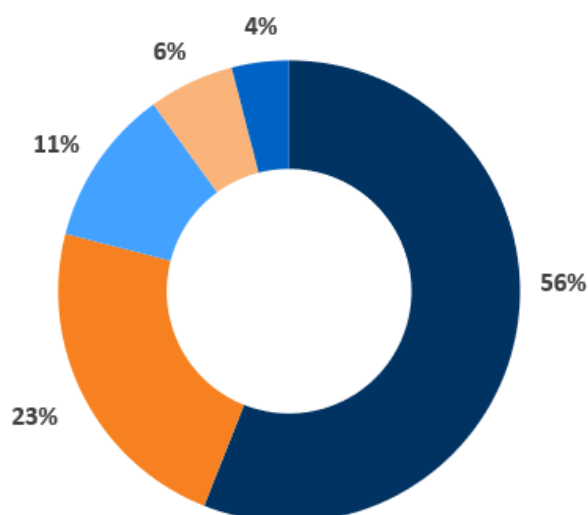
נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 31 במרץ 2020 (מאוחד מורחב):

שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	228,501	48,470	56%	95.6%	3,067,577	56%
מסחר	92,222	19,565	23%	97.3%	1,272,340	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	137,331	8,655	10%	99.2%	614,248	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	5,566	6%	100%	302,700	6%
חניונים	62,756	4,128	5%	100%	243,270	4%
סה"כ	551,298	86,384	100%	97.5%	5,500,135	100%

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2020 (אלפי ש"ח):

5,500,135	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ 2020
(71,811)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה*
(128,062)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(127,069)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
5,173,193	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
86,384	NOI לרבעון הראשון של שנת 2020
1,609	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב**
351,972	NOI מתוקנן בקצב שנתי***
6.80%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

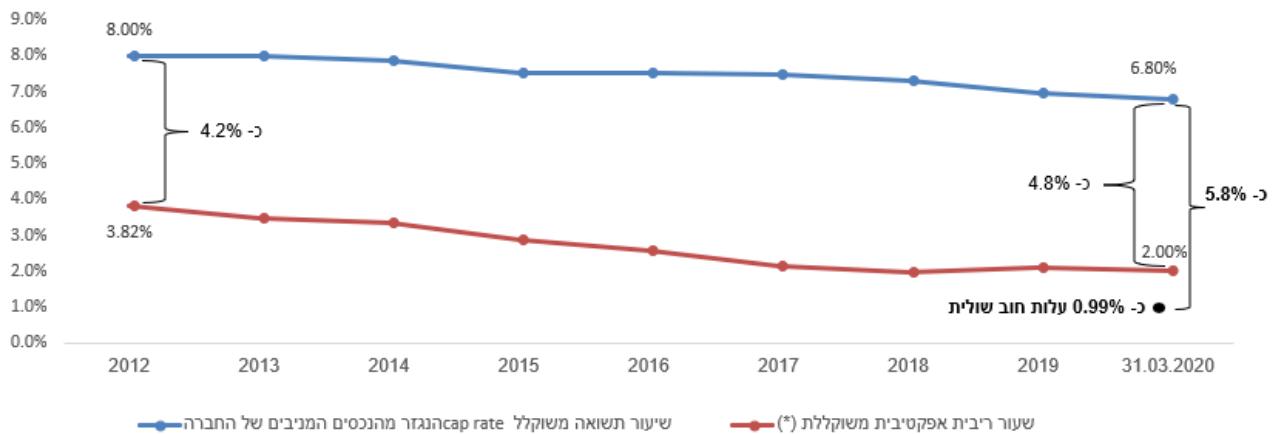
* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2020 הינו כ- 5.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר את תוספת ה- NOI הצפוי בגין חוזי שכירות חתומים.

*** NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע, ואינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת בסעיף זה לעיל.

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

שיעור התשואה המשוקלל מול עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)



עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.99% (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 6.95 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 19 במאי 2020).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2017-2020

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים 2017-2020 :

2017	2018	2019	2020	
99.5	111.5	121	128 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.59	0.64	0.68	0.72	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי לשנת 2020, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2020, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

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

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:

מתחם אינפיניטי פארק – רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם אינפיניטי פארק, הממוקם בצומת רעננה ("המתחם"). החברה, ביחד עם השותף במתחם, החלו בהקמת מגדל משרדים בן 30 קומות במתחם. שלב החפירה והדיפון, אשר החל במהלך שנת 2019, הושלם. בחודש אפריל 2020 החלו עבודות ההקמה והביצוע של החניון ומגדל המשרדים. סיום הבנייה צפוי ברבעון הרביעי של שנת 2022.

לפרטים בדבר המתחם, ראו סעיף 16.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

איגוד מקרקעין – בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה

בחודש מרץ 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.

החברה הפרטית התקשרה בהסכם ברירה בקשר לחכירה לטווח ארוך של מגרש בשטח של כ-2.5 דונם ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, עליו בנוי מבנה הכולל כ-3,000 מ"ר ב-4 קומות משרדים וקומת מסחר. לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ב) לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2020.

1.3. הון וחוב

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ-339 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ-404 מיליון ש"ח. המחיר משקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ-1.39%.

פדיון מוקדם של אגרות חוב

בחודש אפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ביוזמתה של אגרות חוב (סדרה ד'), בהיקף המהווה כ-52% מיתרת הסדרה, תמורת סך של כ-375 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ-1.35%. הפדיון המוקדם בוצע בחודש מאי 2020.

בעקבות הפדיון המוקדם, צפויה החברה להכיר בהפסד חד פעמי בסך של כ-7 מיליון ש"ח שיזקף לסעיף הוצאות המימון בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2020, ולחסוך בהוצאות המימון של שלוש השנים הבאות סך של כ-2 מיליון ש"ח לשנה.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה, וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

אשראי לזמן קצר

בחודש אפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נפרעו ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') של החברה בהיקף של 12 מיליון ש"ח.

דירוג החברה

למועד הדוח הכספי, החברה מדורגת 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+.

תשקיף מדף

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

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

הסעיף	31.12.19	31.03.20	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,394	5,368	
נכסים שוטפים	270	225	הקיטון בנכסים השוטפים נובע מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים, בעיקר בעקבות תשלומי אג"ח (קרן וריבית) בתקופה.
נדל"ן להשקעה	4,822	4,824	השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנדל"ן להשקעה בתקופה, בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	270	274	הגידול נובע בעיקר מחלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.
הון חוזר	(46)	(85)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 85 מיליון ש"ח (כ- 46 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 225 מיליון ש"ח (כ- 270 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 310 מיליון ש"ח (כ- 316 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). הגידול בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בעקבות תשלומי אג"ח (קרן וריבית) שביצעה החברה בתקופה. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הבנקאיות הפנויות העומדות לרשותה (בהיקף של כ- 210 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה), נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, ונכסיה המניבים הלא משועבדים ³ , יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
אשראי לזמן קצר	233	224	האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 117 מיליון ש"ח (כ- 126 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 107 מיליון ש"ח (כ- 107 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). הקיטון באשראי לזמן קצר נובע בעיקר מפירעון אג"ח שביצעה החברה בתקופה.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,329	2,286	הקיטון נובע מהפרשי הצמדה עקב ירידת המדד בתקופה בשיעור של כ- 0.5%, וכן מפירעון אגרות חוב בתקופה.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,645	2,666	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	14.84	14.94	

³ למעט חלק מנכס מניב של החברה, כמפורט בביאור 17(יא) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

1.5.FFO - (Funds From Operations)

להסבר אודות מדד ה- FFO, ולפרטים בדבר השפעת משבר הקורונה ותחזית החברה לשנת 2020, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2019	רבעון 1 2019	רבעון 1 2020	
423.7	54.8	50.3	רווח לתקופה *
(220.7)	5.8	14.6	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *
(4.3)	(2.1)	2.6	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
0.4	(0.5)	(0.6)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
39.0	0.9	5.6	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
238.1	58.9	72.5	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
			התאמות נוספות
5.6	1.5	1.0	תשלום מבוסס מניות
(0.6)	0.5	0.8	התאמות אחרות
243.1	60.9	74.3	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.37	0.35	0.42	FFO למניה (ש"ח)
249.9	56.3	60.9	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.40	0.32	0.34	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
177.4	176.1	178.3	מספר המניות המשוכלל

* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

1.6. תוצאות הפעילות

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

שם הנכס	NOI לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020	NOI לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019
מתחם רעננה	11.7	11.7
מגדל היובל (*)	8.8	-
סה"כ נכסים עיקריים	20.5	11.7
נכסים אחרים	65.9	65.0
סה"כ NOI (מאוחד מורחב)	86.4	76.7

* בחודש מאי 2019, נרכשו 50% מחברת מחצית היובל, המחזיקה במגדל היובל בת"א.

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

הסברים והערות	רבעון 1 2019	רבעון 1 2020	הסעיף
השינוי נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה.	80.9	82.7	הכנסות מדמי שכירות
לפרטים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ותחזית החברה לשנת 2020, ראו בסעיף 1.1 לעיל.	4.9	5.9	עלות אחזקה ותפעול מבנים
	76.0	76.8	NOI
סעיף זה כולל בעיקר שערור נכסים שלילי בסך של כ- 17 מיליון ש"ח (בשל הפגיעה הצפויה בתזרימי המזומנים בטווח הקצר כתוצאה ממשבר הקורונה), בתוספת שערור החכירה ברעננה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח והוצאה בגין שערור החכירה ברעננה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח).	(5.8)	(14.6)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 6.2 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח).	9.4	9.3	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון, נטו, הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לאשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של אג"ח החברה.			
הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח ביחס לסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מירידת המדד בשיעור של כ-0.5%, ביחס לירידת מדד בשיעור של כ-0.3% אשתקד.			
מנגד, הושפעו הוצאות המימון, נטו, מהוצאה בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח הנובעת משערור התחייבות החכירה הדולרית בהשוואה להכנסה של כ-2.1 מיליון ש"ח אשתקד, וזאת בשל עליית שער הדולר בתקופה בשיעור של כ-3%, ביחס לירידה של כ-3% בתקופה המקבילה אשתקד.	5.1	4.1	הוצאות מימון, נטו
יצוין, כי כנגד הוצאות מימון הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה (הכנסות אשתקד) נרשמה הכנסה משערור הנכס בסכום זהה (הוצאה אשתקד), הנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.			
כמו כן, התנודתיות בשוקי ההון גרם להפסד משערור השקעות בניירות ערך סחירים בסך של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה.			
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בתקופה הושפע מהרווח השוטף בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות.	(0.9)	2.0	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו
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.	-	-	מיסים על ההכנסה
	54.8	50.3	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.311	0.282	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

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

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

ליום 31 במרץ 2020, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 118 מיליון ש"ח (כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 79 מיליון ש"ח (כ- 164 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 160 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 210 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה על נזילות החברה, בעיקר עקב פגיעה בהכנסות משכר דירה והקלות תזרימיות ברבעון השני של שנת 2020, ראו בסעיף 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 הבנקאיות הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, ונכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הסברים והערות	1-3/2019	1-3/2020	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 51 מיליון ש"ח (כ- 55 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 14.6 מיליון ש"ח (כ- 5.8 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח (כ- 4.5 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (בתוספת כ- 0.9 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת.	25	21	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר ממימוש השקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 82 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים ששימש לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח. (אשתקד, נבע בעיקר מתמורה שהתקבלה בגין מכירת נכס בעפולה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח, בניכוי רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, ובניכוי השקעה בסך של כ- 46 מיליון ש"ח באיגודי מקרקעין).	8	46	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופה נובע בעיקר מפדיון אגרות חוב בסך של כ- 32 מיליון ש"ח. (אשתקד, תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 335 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 97 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 32 מיליון ש"ח).	206	(32)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון

1.8. מקורות המימון:

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון עצמי שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן וכן באמצעות הלוואות מגופים מוסדיים 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- 360 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות כ- 150 מיליון ש"ח. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה. בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, ראו סעיף 1.3 לעיל.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום 31 במרץ 2020 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 2019 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 12 במרץ 2020 כי הדיבידנד לשנת 2020 לא יפחת מסך של כ- 128 מיליון ש"ח (72 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 20 במאי 2020 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2020, בהתייחס, בין היתר, להשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה החזויות, 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) נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה;

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
12 במרץ 2020	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	אפריל 2020
20 במאי 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	יוני 2020

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

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

20 במאי 2020

שמואל סיד – מנכ"ל

דור גר – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2019	31.03.2019	31.03.2020	
באלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
93,397	248,197	130,428	מזומנים ושווי מזומנים
164,464	4,009	79,247	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
25,791	40,500	31,450	חייבים ולקוחות
-	37,063	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>283,652</u>	<u>329,769</u>	<u>241,125</u>	
נכסים לא שוטפים:			
5,460,429	4,504,988	5,500,135	נדל"ן להשקעה
64,641	41,458	47,658	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
41,953	81,481	60,332	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,567,023</u>	<u>4,627,927</u>	<u>5,608,125</u>	
<u>5,850,675</u>	<u>4,957,696</u>	<u>5,849,250</u>	
התחייבויות שוטפות:			
249,906	179,525	267,214	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
89,892	48,494	65,307	זכאים ויתרות זכות
-	28,230	30,336	דיבידנד לשלם
<u>339,798</u>	<u>256,249</u>	<u>362,857</u>	
התחייבויות לא שוטפות:			
419,240	90,096	411,107	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,329,290	2,193,191	2,285,596	אגרות חוב, נטו
69,223	71,511	71,811	התחייבות בגין חכירה מימונית
48,334	3,978	52,127	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,866,087</u>	<u>2,358,776</u>	<u>2,820,641</u>	
הון:			
2,644,790	2,342,671	2,665,752	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,644,790</u>	<u>2,342,671</u>	<u>2,665,752</u>	סה"כ הון
<u>5,850,675</u>	<u>4,957,696</u>	<u>5,849,250</u>	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.03.2019	31.03.2020	
	באלפי ש"ח		
363,867	81,745	93,478	הכנסות מדמי שכירות
21,992	5,013	7,094	עלות אחזקה ותפעול מבנים
341,875	76,732	86,384	
176,330	(6,340)	(17,955)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
518,205	70,392	68,429	
37,888	9,373	9,266	הוצאות הנהלה וכלליות
480,317	61,019	59,163	
9,834	2,953	1,190	הכנסות מימון
(71,640)	(8,320)	(7,200)	הוצאות מימון
(61,806)	(5,367)	(6,010)	הוצאות מימון, נטו
7,960	(886)	(931)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
426,471	54,766	52,222	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(2,785)	-	(1,903)	מסים על הכנסה (*)
423,686	54,766	50,319	סך הכל רווח כולל לתקופה
			סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
423,686	54,766	50,319	בעלי מניות החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
423,686	54,766	50,319	

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח):

לוח הפירעונות המוצג להלן אינו כולל אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. לפרטים אודות הנפקות חוב ופדיון מוקדם ביוזמת החברה, שבוצעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

אגרות חוב	ניירות ערך מסחריים	הלוואות בחברות מוחזקות	סה"כ	
שנה ראשונה	76,300	127,841	225,141	
שנה שנייה	158,544	21,582	180,126	
שנה שלישית	231,608	22,405	254,013	
שנה רביעית	231,608	23,243	254,851	
שנה חמישית ואילך	1,482,093	316,792	1,798,885	
סה"כ פרעונות	2,180,153	511,863	2,713,016	
יתרת פרמיה			220,060	
יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים			30,841	
סך חוב פיננסי מאוחד מורחב			2,963,917	

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

לוח הפירעונות המוצג להלן כולל אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. לפרטים אודות הנפקות חוב ופדיון מוקדם ביוזמת החברה, שבוצעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

אגרות חוב	ניירות ערך מסחריים	הלוואות בחברות מוחזקות	סה"כ	
שנה ראשונה	65,160	127,864	202,024	
שנה שנייה	95,250	21,602	116,852	
שנה שלישית	149,795	22,424	172,219	
שנה רביעית	149,795	23,263	173,058	
שנה חמישית ואילך	1,720,024	317,035	2,037,059	
סה"כ פרעונות	2,180,024	512,188	2,701,212	

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי גיהולם

א. 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 דוח הדירקטוריון לשנת 2019, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2020 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>הפסד מהשינויים</u>				<u>רווח מהשינויים</u>			
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u> <u>ליום (*)</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>			המכשיר הרגיש
ירידה של 2% בריבית***	-10%	-5%	31.03.2020	+5%	+10%	עליה של 2% בריבית***	
(289)	(19)	(10)	(2,446)	10	19	250	אגרות מונפקות** חוב

* 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- 1.42% ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 במרץ 2020.

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

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

<u>הפסד מהשינויים</u>			<u>רווח מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשווי</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עלייה בשווי</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>31.03.2020</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	
(6)	(3)	59	3	6	נכסים פיננסיים (*)

* ניירות ערך סחירים שיש להם מחירי שוק.

מרבית ניירות הערך הסחירים מומשו עד למועד פרסום דוח זה, ללא שינוי מהותי משווים ליום 31 במרץ 2020.

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.

דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים של החברה, ראו סעיף 2 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי.

מבקר פנימי

לפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה ראו סעיף 3 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי.

תוכנית אכיפה פנימית

לפרטים אודות תוכנית האכיפה הפנימית של החברה ראו סעיף 5 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי.

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

לפרטים אודות הנוהל ראו סעיף 6 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי.

מדיניות התגמול של החברה, פטור ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה של החברה ראו סעיף 7 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי.

ביום 27 בפברואר 2020 אישרה ועדת התגמול של החברה, התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה, לתקופה של שנה אחת, שתחילתה ביום 1 במרץ 2020 וסיומה ביום 28 בפברואר 2021. 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(ז) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, 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) וקוטי גביש. ביום 17 במאי 2020 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 20 במאי 2020 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, בעת עריכת הדוחות, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות.

כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה.

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עידכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני.

לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית 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.

לנוכח השלכות מגפת הקורונה על הפעילות הכלכלית בישראל ובעולם, כמפורט בסעיף 1.1 לדוח זה לעיל, ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי של נכסיה ברבעון הראשון של שנת 2020.

מרבית הערכות השווי המעודכנות ליום 31 במרץ 2020, לנכסים ששוויים מהווה כ- 80% משווי הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב), בוצעו על ידי מערכי השווי החיצוניים של החברה, ואילו ליתר הנכסים, בוצעו עדכוני השווי על ידי הנהלת החברה.

בעדכוני הערכות השווי ליום 31 במרץ 2020 לא בוצע עדכון לשעורי ההיוון, בהתבסס על היעדר אינדיקציות לשינוי מהותי בהנחות העבודה, וזאת בעיקר בהיעדר עסקאות השוואה חדשות בתקופה, בהתייחס לניתוח תשואות אג"ח מדינה למח"מים ארוכים (אשר נותרו כמעט ללא שינוי), וההנחה כי ריבית בנק ישראל צפויה להישאר נמוכה לתקופה ארוכה.

החברה ביצעה עדכון לתזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים של החברה, בהתאם לאומדן החברה לפגיעה הצפויה בהכנסות בטווח הקצר כתוצאה מהמשבר (להערכת החברה - כחודשיים במרבית הנכסים המסחריים, כשישה חודשים בחניונים, וללא פגיעה מהותית ביתר נכסי החברה), ותחת ההנחות שלא צפויה התפרצות נוספת של המגיפה, ושעיקר המגבלות יוסרו בהדרגה עד סוף חודש יוני 2020.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי שביצעה בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בתחומי המסחר והחניונים (לא כולל שערך החכירה הדולרית בנכס ברעננה והפחתת עלויות רכישה של נכסים).

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

בחודש אפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ולאור משבר הקורונה, קיבלה החברה הצעה חד צדדית מריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") לדחיית 25% מדמי הניהול לחודשים מאי ויוני 2020, שישולמו בחודש ספטמבר 2020 ודירקטוריון החברה נענה בחיוב להצעתה של חברת הניהול. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 23.1 בחלק א' של הדוח התקופתי.

בדבר הנפקות חוב ופדיון מוקדם לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. בדבר פירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו ביאור 4 לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2020.

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

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד' (*)	סדרה ה'	סדרה ו' (**)
מועד ההנפקה	19.7.10 31.1.12 23.2.12 1.5.12 18.10.12 24.3.13	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 (**)
ערך נקוב במועד ההנפקה	125,000-19.7.10 30,000-31.1.12 41,058-23.2.12 125,000-1.5.12 102,400-18.10.12 132,820-24.3.13	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
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	1,051,494	460,752
ערך נקוב ליום 31.03.20	50,997	662,467 (*)	1,006,202	442,012 (**)
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.03.20	54,930	662,467	1,013,166	449,590
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.20	70	864	1,322	513
שווי הוגן ליום 31.03.20	55,230	702,282	1,178,263	510,701
שווי בורסאי ליום 31.03.20	55,230	702,282	1,178,263	510,701
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	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 תשלומים 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.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	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.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010.	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.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824

הסעיף דוא"ל	סדרה ג'	סדרה ד' (*)	סדרה ה'	סדרה ו' (**)
	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 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	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 3 באוגוסט 2011 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 ל- ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	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 ל- 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 ל- 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 ל- ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 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
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2019 שפירסמה החברה ביום 15 במרץ 2020 (אסמכתא 2020-01-024237).

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 באוגוסט 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-068646).

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.

למועד פרסום הדוח וליום 31 במרץ 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 31 במרץ 2020 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 2,666 מיליון ש"ח.

(*) בחודש אפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות חוב (סדרה ד') אשר בוצע ביום 13 במאי 2020. הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה ד') הינו בסך של 347 מיליון ש"ח ע.נ. ("החלק הנפדה"), המהווה כ- 52.38% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למועד ההודעה. סכום הפדיון המוקדם הכולל הינו בסך של כ- 375.5 מיליון ש"ח (108.21393 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד')) שחושב לפי חלופה (3) הקבועה בסעיף 6.2.9.3 לשטר הנאמנות, דהיינו יתרת

תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות) בתוספת שיעור שנתי של 1.5%. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ד') לאחר ביצוע הפדיון המוקדם החלקי הינה בסך של כ- 315.5 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-034543) ודיווח מתקן שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-0359505).

(**) בחודש אפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו'), בהיקף של כ- 339.2 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 404 מיליון ש"ח, אשר שימשה ברובה לפדיון המוקדם החלקי של אגרות חוב (סדרה ד') ביוזמת החברה, כמפורט לעיל. האג"ח שהונפקו דורגו ע"י S&P מעלות בדירוג AA/STABLE.

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

מתחם רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019
שווי הנכס לסוף התקופה *	575,200	575,200
NOI בתקופה	11,739	46,531
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה **	2,594	(7,654)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%
שיעור תשואה ***	8.2%	8.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****	81	81
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) ****	-	72

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבויות בגין דמי חכירה בסך של כ- 71.8 מיליון ש"ח (כ- 69.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 48.2 מיליון ש"ח (כ- 46.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2 לעיל.

מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 11 למרץ 2020, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר פורסמו ביום 15 במרץ 2020 (אסמכתא 2020-01-024237) ("הערכת השווי"). בנוסף, מצורף לדוח זה מכתב עדכון להערכת השווי מיום 28 באפריל 2020, שלפיו אין שינוי בשווי הנכס ליום 31 במרץ 2020.

בהערכת השווי, הובא בחשבון סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות הנוכחית (ביום 13 בדצמבר 2022).

** רווחי השערך לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבויות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, אין שינוי בשווי הנכס נטו לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020. (בשנת 2019, הפסדי השערך אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבויות בגין דמי חכירה. בתוספת הכנסות מימון אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו, בשנת 2019 הינו כ- (3.3) מיליון ש"ח).

*** ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה, משקף את ה-NOI בפועל, בקצב שנתי, בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראו סעיף 16 לפרק א' בדוח התקופתי. ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2020 הינו כ- 5.4 מיליון ש"ח (כ- 5.2 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2019). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים לשנת 2019. 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).

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

שנת 2019	שנת 2020 רבעון 1	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%
566,000	566,000	שווי הנכס לסוף התקופה
35,678 ^(*)	8,835	NOI בתקופה
1,443 ^(**)	-	רווחי שערך בתקופה
98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.3%	6.2%	שיעור תשואה
97	97	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)

* ה- NOI המוצג הינו לכל שנת 2019. החברה השלימה את רכישה חלקה בנכס ביום 01 במאי 2019, וחלקה ב- NOI ממועד הרכישה בשנת 2019 הינו כ- 23.9 מיליון ש"ח.

** רווחי השערך אינם כוללים הפחתת עלויות הרכישה.

*** לפרטים נוספים אודות הנכס והערכת השווי של זכויות החברה במגדל היובל, ראו סעיף 16.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, אשר פורסם ביום 15 במרץ 2020.
 בחודש אפריל 2020, בוצע עדכון להערכת השווי, בו נקבע כי אין שינוי בשווי הנכס ליום 31 במרץ 2020. עדכון הערכת השווי מבוסס על המידע שהצטבר עד למועד העדכון, לרבות המידע כי תשואות אג"ח מדינה במח"מ ארוך נותרו כמעט ללא שינוי, וכי ריבית בנק ישראל צפויה להיות נמוכה תקופה ארוכה, ובהתאם לדיווחים של החברה בקשר לפעילות הכלכלית בנכס.

נספח ז' - מאזן בסיסי העמדה ליום 31 במרץ 2020 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים				
116,757	-	929	-	117,686
79,247	-	-	-	79,247
23,390	-	-	4,655	28,045
219,394	-	929	4,655	224,978
נכסים לא שוטפים				
-	-	-	4,824,364	4,824,364
-	-	-	273,576	273,576
1,579	3,358	-	40,147	45,084
220,973	3,358	929	5,142,742	5,368,002
התחייבויות שוטפות				
109,268	114,618	-	-	223,886
30,336	-	-	-	30,336
42,366	6,349	-	7,306	56,021
181,970	120,967	-	7,306	310,243
התחייבויות לא שוטפות				
10,621	-	-	-	10,621
-	2,285,596	-	-	2,285,596
-	-	71,811	-	71,811
2,192	4,484	-	-	6,676
-	-	-	2,665,752	2,665,752
-	-	-	17,303	17,303
194,783	2,411,047	71,811	2,690,361	5,368,002

* 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 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.04% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.41% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 20 במאי 2020

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

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

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

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

31.12.2019 מבוקר	31.3.2019 בלתי מבוקר	31.3.2020 בלתי מבוקר
83,032	248,516	117,686
164,464	4,009	79,247
22,775	39,160	28,045
-	37,063	-
270,271	328,748	224,978
4,821,699	4,423,896	4,824,364
270,046	93,541	273,576
32,121	72,111	45,084
5,123,866	4,589,548	5,143,024
5,394,137	4,918,296	5,368,002
233,220	183,010	223,886
82,833	48,463	56,021
-	28,230	30,336
316,053	259,703	310,243
11,177	37,847	10,621
2,329,290	2,193,191	2,285,596
69,223	71,511	71,811
6,734	2,231	6,676
2,416,424	2,304,780	2,374,704
2,644,790	2,342,671	2,665,752
16,870	11,142	17,303
2,661,660	2,353,813	2,683,055
5,394,137	4,918,296	5,368,002

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
חייבים ולקוחות
נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
אגרות חוב, נטו
התחייבות בגין חכירה מימונית
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

20 במאי, 2020
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
334,984	80,903	82,661
19,516	4,875	5,846
315,468	76,028	76,815
225,647	(5,766)	(14,614)
541,115	70,262	62,201
38,213	9,373	9,266
502,902	60,889	52,935
9,619	2,884	954
(59,821)	(8,006)	(5,098)
(50,202)	(5,122)	(4,144)
(23,144)	(859)	1,961
429,556	54,908	50,752
-	-	-
429,556	54,908	50,752
423,686	54,766	50,319
5,870	142	433
429,556	54,908	50,752
2.388	0.311	0.282
2.374	0.310	0.280
177,420	176,122	178,301
178,468	176,743	179,823

הכנסות מדמי שכירות
עלות אחזקה ותפעול מבנים

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)

רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)

מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח
הבסיסי למניה (באלפים)

מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח
המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
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:						
-	-	-	50,319	50,319	433	50,752
175	1,216	(412)	-	979	-	979
-	-	-	(30,336)	(30,336)	-	(30,336)
178,448	1,186,785	6,153	1,294,366	2,665,752	17,303	2,683,055
יתרה ליום 31 במרץ 2020						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,314,599	-	2,314,599	969,766	6,264	1,162,638	175,931	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
54,908	142	54,766	54,766	-	-	-	רווח כולל לתקופה
11,000	11,000	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
1,536	-	1,536	-	(552)	1,605	483	תשלום מבוסס מניות
(28,230)	-	(28,230)	(28,230)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,353,813</u>	<u>11,142</u>	<u>2,342,671</u>	<u>996,302</u>	<u>5,712</u>	<u>1,164,243</u>	<u>176,414</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2019

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 2019 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,314,599	-	2,314,599	969,766	6,264	1,162,638	175,931	יתרה ליום 1 בינואר 2019
							שינויים בתקופה:
429,556	5,870	423,686	423,686	-	-	-	רווח כולל לתקופה
11,000	11,000	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
19,988	-	19,988	-	-	18,763	1,225	הנפקת מניות
5,586	-	5,586	-	301	4,168	1,117	תשלום מבוסס מניות
(119,069)	-	(119,069)	(119,069)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,661,660</u>	<u>16,870</u>	<u>2,644,790</u>	<u>1,274,383</u>	<u>6,565</u>	<u>1,185,569</u>	<u>178,273</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
429,556	54,908	50,752
(239,891)	(29,893)	(29,393)
189,665	25,015	21,359
(127,769)	(12,975)	(20,889)
126,908	75,243	-
(132,006)	(46,099)	-
(15,070)	(1,726)	(1,373)
(159,554)	(1,050)	81,525
(3,666)	(5,765)	(13,383)
(311,157)	7,628	45,880
(47,966)	(96,510)	(403)
(99,629)	(369)	(556)
546,613	334,834	-
(84,938)	(31,595)	(31,626)
(119,069)	-	-
195,011	206,360	(32,585)
73,519	239,003	34,654
9,513	9,513	83,032
83,032	248,516	117,686

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

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

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת חברות בנות (נספח ג')

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:

קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני
אשראי אחרים, נטו

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני
אשראי אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

5,586	1,536	979	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
23,144	859	(1,961)	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
6,785	(4,471)	(11,481)	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(3,061)	(218)	1,200	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(225,647)	5,766	14,614	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(35,649)	(7,938)	(9,519)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
80,786	17,204	23,969	הוצאות מימון אחרות, נטו
(148,056)	12,738	17,801	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

8,924	6,191	(2,681)	(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
(12,635)	(6,188)	(1,296)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
(3,711)	3	(3,977)	

מזומנים מפעילות שוטפת:

(88,678)	(42,739)	(43,754)	ריבית ששולמה
554	105	537	ריבית שנתקבלה
(88,124)	(42,634)	(43,217)	
(239,891)	(29,893)	(29,393)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

27,909	-	1,834	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	28,230	30,336	דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם
4,010	-	-	התאמת תמורה שטרם שולמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	(6,101)	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה:
339	1,723	-	הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
(95,093)	(95,093)	-	נדל"ן להשקעה
(185,092)	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
128,179	58,089	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
11,000	11,000	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(140,667)	(24,281)	-	
(21,818)	(21,818)	-	הלוואת בעלים
20,000	-	-	הנפקת מניות תמורת הרכישה
10,355	-	-	מקדמה על חשבון השקעה
124	-	-	עלויות רכישה שטרם שולמו
<u>(132,006)</u>	<u>(46,099)</u>	<u>-</u>	סך-הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020 (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 ולהשכרתם לאורך זמן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 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 2019.

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 ומיידים), התש"ל-1970.

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
100.8	100.7	100.7	לפי מדד בגין
100.8	100.2	100.3	לפי מדד ידוע
3.456	3.632	3.565	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020
%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

0.60	0.50	(0.10)	לפי מדד בגין
0.30	(0.30)	(0.50)	לפי מדד ידוע
(7.79)	(3.09)	3.15	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

ב. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2020 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. החברה בחנה את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

שיעור נכסי החברות הבנות מתוך נכסי החברה במאוחד.

שיעור התחייבויות החברות הבנות מתוך התחייבויות החברה במאוחד.

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

31.03.2020		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,446,476	2,402,982	אגרות חוב (*)
31.03.2019		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,446,959	2,315,262	אגרות חוב (*)
31.12.2019		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		
2,690,277	2,477,327	אגרות חוב (*)

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על

המצב הכספי:

31.03.2020			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
74,926	-	20,007	54,919
4,321	-	-	4,321
3,358	3,358	-	-
82,605	3,358	20,007	59,240
4,010	4,010	-	-

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- ניירות ערך מוחזקים למסחר

- מניות

- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

31.03.2019			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
4,009	-	-	4,009

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

31.12.2019			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
160,787	-	53,648	107,139
3,726	-	-	3,726
3,358	3,358	-	-
167,871	3,358	53,648	110,865
4,010	4,010	-	-

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- ניירות ערך מוחזקים למסחר

- מניות

- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח)

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

א. משבר הקורונה:

לנוכח השלכות מגפת הקורונה על הפעילות הכלכלית בישראל, ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי של נכסיה. מרבית הערכות השווי המעודכנות ליום 31 במרץ 2020, לנכסים ששוויים מהווה כ- 80% משווי הנדל"ן להשקעה של החברה, בוצעו על ידי מערכי השווי החיצוניים של החברה, ואילו ליתר הנכסים, בוצעו עדכוני השווי על ידי הנהלת החברה.

בעדכוני הערכות השווי ליום 31 במרץ 2020, לא בוצע עדכון לשיעורי ההיוון, בהתבסס על היעדר אינדיקציות לשינוי מהותי בהנחות העבודה, וזאת בעיקר בהיעדר עסקאות השוואה חדשות בתקופה, בהתייחס לניתוח תשואות אג"ח מדינה למח"מים ארוכים (אשר נותרו כמעט ללא שינוי), וההנחה כי ריבית בנק ישראל צפויה להישאר נמוכה לתקופה ארוכה.

החברה ביצעה עדכון לתזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה, בהתאם לאומדן החברה לפגיעה הצפויה בהכנסות בטווח הקצר כתוצאה מהמשבר, תחת ההנחות שלא צפויה התפרצות נוספת של המגיפה, ושהפעילות העסקית במשק תחזור לשגרה בהדרגה עד סוף חודש יוני 2020. בהתאם, בתקופת הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 נרשמה ירידת שווי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח.

ב. איגוד מקרקעין- בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה:

1. בחודש מרץ 2020, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.

2. החברה הפרטית התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("בעלי הנכס") בהסכם ברירה, לפיו, העמידה החברה הפרטית לבעלי הנכס הלוואה ומנגד, עומדת לחברה הפרטית האפשרות לחייב את בעלי הנכס לפרוע את ההלוואה, או לחילופין, לקיים הסכם חכירה לטווח ארוך ("הסכם החכירה") של מגרש בשטח של כ- 2.5 דונם ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, עליו בנוי מבנה הכולל כ- 3,000 מ"ר ב- 4 קומות משרדים וקומת מסחר ("הנכס"). הנכס מאוכלס בתפוסה של כ- 85%, וה- NOI השנתי שלו הינו בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

3. בכוונת החברה הפרטית לקדם תב"ע נקודתית להוספת זכויות משמעותיות מכוח מסמך המדיניות של עיריית הרצליה.

4. ככל ולאחר שהחברה הפרטית תבחר שלא לממש את זכותה לקיום הסכם החכירה, חלף ההלוואה, לבעלי הנכס, תעמוד לבעלי הנכס האופציה לחייב את החברה הפרטית להתקשר בהסכם החכירה (בשינויים המחויבים), ותחת התנאים שנקבעו.

5. החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לשותפים. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח)

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

ג. הנפקת ניירות ערך:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
אפריל 2020	ציבור	דוח הצעת מדף	339,200,000 ע.ג. אג"ח (סדרה ו')	כ- 404 מיליון ש"ח

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 659,568 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 145,940 מניות רגילות של החברה.

2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 65,499 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

3. בחודש אפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נפרעו ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 12 מיליון ש"ח.

4. בחודש מאי 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה ביוזמתה פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה ד'). הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בסך של 347 מיליון ש"ח ערך נקוב, מהווה כ- 52% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. סכום הפדיון המוקדם הכולל ששילמה החברה הינו בסך של כ- 375.5 מיליון ש"ח.

בעקבות הפדיון המוקדם, צפויה החברה להכיר בהפסד חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שיזקף לסעיף הוצאות המימון בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2020.

ד. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2020	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	אפריל 2020
20 במאי 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	יוני 2020



לכבוד

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

ג.א.נ,

הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא

תאריך מיום 21 בפברואר 2020

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

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 20 במאי 2020

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סיידי, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2019) 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.

20 במאי, 2020

שמואל סייד, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2019) 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.

20 במאי, 2020

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים