דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2020

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דווח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן הענייינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד	1-34
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020	
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	43-45
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	46-51
הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף	52
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים	53-55

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ("**הדוח הכספי**").
יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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. 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 נגיף 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 המגיפה והניסיונות לבלום את התפשטותה, 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**").
התפרצות המגיפה, ביחד עם ההנחיות, ואי הודאות בקשר לקצב התפשטותה ומשך הזמן שידרש עד לחזרה לשגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אוקטובר 2020[1] בקשר להשלכות משבר הקורונה על הפעילות הכלכלית (״**התחזית**״), התוצר בשנת 2020 צפוי להתכווץ בשיעור בטווח שבין 5% ל-6.5%, כתלות בתרחיש השליטה בתחלואה. התחזית כללה שני תרחישים מרכזיים: תרחיש המאופיין בשליטה על התפתחות התחלואה (״**התרחיש החיובי**״), לצד תרחיש המאופיין בשליטה נמוכה על התפתחות התחלואה (״**התרחיש השלילי**״). שני התרחישים מבוססים על הנחת עבודה לפיה באמצע שנת 2021 יימצא חיסון או טיפול תרופתי לקורונה, שיאפשרו חזרה לשגרת חיים ללא מגבלות על הפעילות הכלכלית.

שני התרחישים בתחזית כוללים ירידה משמעותית בפעילות בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2020, כתוצאה מהסגר השני שהוטל בחודש ספטמבר 2020, אך שונים בכל הנוגע לאופן היציאה מהסגר ולהשלכותיו. על פי התחזית, הירידה הצפויה בתוצר בשנת 2020 משתקפת בכל השימושים, למעט בצריכה הציבורית. ניכרת בתחזית אי ודאות לגבי שעור הצמיחה בשנת 2021, אשר נע בטווח שבין שעור של כ- 6.5% בתרחיש החיובי לבין 1.0% בלבד בתרחיש השלילי. בהתאם לתחזית, שעור האבטלה החזוי ברבעון האחרון של שנת 2020 (בקרב גילאי העבודה העיקריים) יעמוד על כ- 16.7% בתרחיש החיובי (לעומת כ- 20.2% בתרחיש השלילי) ועשוי לרדת בהדרגה לכ- 7.8% בסוף שנת 2021 (לעומת כ- 13.9% בתרחיש השלילי). כלומר, בשני התרחישים, גם בסוף שנת 2021 המשק לא צפוי לחזור לתעסוקה מלאה.

בנוסף, תחזית בנק ישראל כוללת את ההערכות כי האינפלציה בשנים 2020 ו-2021 תהיה מתחת לגבולו התחתון של היעד, וכי סביבת הריבית האפסית השוררת במרבית המשקים העיקריים בעולם תשאר ברמות אלו עד לסוף שנת 2021.

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות.

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

בטווח הקצר, השלכות המשבר פגעו בתוצאות החברה בעיקר בתחומי המסחר בתקופות הסגר, ובתחום החניונים, כפי שיפורט בהמשך.

להערכת החברה, בטווח הבינוני – ארוך, עלולה להיות למשבר השפעה רחבה יותר, גם ביתר תחומי הפעילות של החברה, שכן סביבת מיתון, אם תימשך לאורך זמן, עלולה לייצר לחץ שלילי על דמי השכירות, על הביקוש לשטחים להשכרה ועל שיעורי התפוסה.

תחום המסחר נפגע בצורה ישירה מההנחיות, וזאת בשל הצווים לסגירת חנויות, מרכזי הסעדה, מרכזי המסחר והקניונים החל ממחצית חודש מרץ 2020, ולמעט חנויות שהוגדרו כחיוניות (״**הסגר**״). החל מסוף חודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות פתיחת מרבית בתי העסק, החנויות והמרכזים המסחריים. מרבית המגבלות על פעילות המסחר הוסרו בחודשים מאי-יוני 2020. במהלך חודש יוני 2020 חלו החמרות מסוימות בהנחיות. בעקבות החמרה מחודשת במצב התחלואה בארץ (״**הגל השני**״), החל מיום 17 בספטמבר 2020 הוטלו מגבלות תנועה והנחיות משמעותיות נוספות, לרבות בדרך של סגר נוסף, שכללו, בין היתר: מגבלת תנועה ביציאה מהבית, מגבלות על פעילות מקומות עבודה, סגירת כלל העסקים בתחומי המסחר, התרבות, בילוי, פנאי ותיירות פנים (כולל חדרי כושר ומסעדות). בדומה לסגר הראשון, שירותים חיוניים נשארו פתוחים. מסעדות הורשו להפעיל שירותי משלוחים בלבד.

[1] התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2020, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/22-10-20c.aspx

למועד פרסום הדוח, חלק משמעותי מתוך מגבלות והנחיות אלו עדיין בתוקף ומתעדכנות על ידי הממשלה מעת לעת בהתאם לשינויים במצב ובהיקף התחלואה.

תחום המסחר מהווה כ-23% מתיק הנכסים המניבים של החברה ומורכב בעיקר ממרכזי קניות פתוחים, אשר נפגעו פחות ממרכזים סגורים, ביחוד לאחר תום הסגר הראשון ועד לתחילתו של הסגר השני. השוכרים שעסקיהם נסגרו כתוצאה מההנחיות (בעיקר בחודשים מרץ-אפריל, וספטמבר-אוקטובר 2020, כאמור) מהווים כ-70% מתחום המסחר של החברה, ואילו פעילותם של יתר השוכרים הנכללים בתחום המסחר של החברה הותרה מכח ההנחיות (בעיקר מרכולים, פארם, מרפאות, אופטיקה, שרותי תקשורת, מזון במשלוחים וסניפי בנק). החברה גיבשה מדיניות הקלות שכר דירה לשוכרים (לרבות בדרך של הנחות), בעיקר לתקופה שעסקיהם היו סגורים כתוצאה מההנחיות ולתקופה קצובה לאחר שנפתחו, ובמקביל, פעלה ופועלת להתייעלות וחיסכון בעלויות הניהול והתפעול של הנכסים המסחריים.

הפגיעה בהכנסות החברה מתחום המסחר כתוצאה ממשבר הקורונה ומההקלות לשוכרים בתחום זה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח עד ליום 30 בספטמבר 2020, הוכרה במלואה (כקיטון בהכנסות) בדוחותיה הכספיים של החברה. להערכת החברה, ולאור העובדה שחלק ניכר מהמגבלות על פעילות המסחר טרם הוסרו למועד פרסום הדוח, עלולה להיות פגיעה נוספת בהכנסותיה מתחום זה ברבעון הרביעי של שנת 2020, אשר נאמדת בסך של כ- 8-4 מיליון ש"ח, ותלויה במידה רבה בקצב החזרה לפעילות עסקית מלאה במרכזים המסחריים של החברה, בהתאם להנחיות ולהסרת המגבלות.

כמו כן, קיים חשש כי צעדים נוספים להגבלת התנועה 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 וכתוצאה מכך לפגיעה בהכנסות החברה מדמי שכירות.

בתחום החניונים, המהווה כ- 4% מתיק הנכסים המניבים של החברה, קיימת פגיעה בהכנסות בעיקר כתוצאה מירידה במופע המזדמנים. להערכת החברה, סך הפגיעה הצפויה בהכנסות החברה בשנת 2020 מתחום החניונים כתוצאה מהמשבר נאמדת בכ- 10 מיליון ש"ח (מתוכה כ- 7 מיליון ש"ח בפועל עד למועד פרסום הדוח), והינה תלויה מאוד בקצב החזרה לשגרה ותפקוד המשק. במקביל, פועלת החברה להתייעלות וחיסכון בעלויות הניהול ותפעול החניונים.

החברה קיבלה פניות ובקשות להקלות שכר דירה גם משוכרים **בתחומי הפעילות הנוספים** שלה. החברה נענתה לחלק מהבקשות, **בעיקר בדרך של הקלות תזרימיות** (פריסת תשלומי שכר הדירה), ולאחר שבוצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה. היקף ההקלות התזרימיות הכולל שניתנו לשוכרים מתחומי הפעילות הנוספים עד למועד פרסום הדוח מסתכם לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בעיקר עבור החודשים אפריל-מאי 2020, מתוכם כ- 8 מיליון ש"ח נגבו, והיתרה נפרסה לתשלום להמשך השנה.

למועד פרסום הדוח, הפגיעה בהכנסות החברה בשנת 2020 כתוצאה מההקלות בתחומים הנוספים אינה מהותית (כ- 1 מיליון ש"ח, אשר הוכרה בתקופת הדוח). עם זאת, תוצאות החברה לשנת 2020 מושפעות גם מעיכוב באכלוס שטחי משרדים פנויים ומתפנים.

בתחום המשרדים, המהווה כ- 56% מתיק הנכסים המניבים של החברה, התמשכות אפשרית של המשבר עשויה להוביל לפיטורי עובדים, לצמצום שטחים בהתאם לקצב סיומי החוזים ולירידה בביקוש לשטחים פנויים ומתפנים. כמו כן, שינויים מבניים, אם וככל שיתרחשו, כגון מעבר לעבודה מהבית, עשויים להוביל לירידה בביקוש למשרדים.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, המהווה כ- 11% מתיק הנכסים המניבים של החברה, לא ניכרת פגיעה בפעילותם העסקית של השוכרים של החברה למועד פרסום הדוח. יחד עם זאת, ההאטה הכלכלית ו/או פגיעה אפשרית בשרשרת האספקה, עשויות לפגוע בפעילותם בעתיד.
בתחום בתי החולים הסיעודיים, המהווה כ- 6% מתיק הנכסים המניבים של החברה, קיימת פגיעה ברווחיות ובתזרימי המזומנים של השוכרים של החברה וזאת בעיקר עקב עלייה בהוצאות התפעול בהתאמה לדרישות משרד הבריאות וכן עקב ירידה בהכנסות כתוצאה מצמצום בהפניית חולים חדשים.

למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות (בכלל תחומי פעילות החברה) הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.

במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 90 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 28 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 16 מיליון ש"ח בשנה.
בנוסף, נחתמו כ- 155 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 82 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 50 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 2% בשכר הדירה.

בהתאם למדיניות החברה בקשר **למדידת שווי הנדל"ן להשקעה**, במחצית הראשונה של שנת 2020 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים). בעדכוני הערכות השווי הביאה החברה בחשבון, בין היתר, את הפגיעה הצפויה בתזרימי המזומנים בנכסים השונים. 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 למועד זה. כתוצאה מעדכוני הערכות השווי שביצעה בתקופת הדוח, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב). לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

משבר הקורונה גרם לתנודתיות גבוהה **בשוקי ההון** בארץ ובעולם, העשויה להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון בעת הנוכחית. עם זאת, השווקים הפיננסים בישראל ממשיכים לתפקד בצורה תקינה, והסגר השני לא הביא לתנודתיות עזה בשווקים כפי שנחוותה בסגר הראשון של השנה. תשואות האג"ח הממשלתיות נותרו ככלל מאוד נמוכות, בין היתר, על רקע פעילות בנק ישראל בשוק. מרווחי האג"ח הקונצרני נותרו יציבים ובחלקם אף חלה ירידה קלה. בחודש יולי 2020 הודיע בנק ישראל על תכנית לרכישת אג"ח קונצרני במטרה להבטיח את המשך פעילותו התקינה של שוק זה.
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.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאים ולתחזיות החברה לשנת 2020, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה החמרה משמעותית <u>נוספת</u> במגבלות על הפעילות הכלכלית על רקע גל התחלואה השני בארץ ובעולם.
יצוין, כי בתרחיש של החמרה נוספת של המגיפה לצד החרפת המגבלות על פעילות המשק בחודשים הקרובים, צפויה פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

לאור העובדה שמשבר הקורונה הוא אירוע 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, משך הזמן למציאת חיסון ו/או תרופה לנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה).

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 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 הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

יחד עם האמור לעיל, משום שהמשבר העולמי והמקומי על רקע מגפת הקורונה הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו, 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 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 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.

<u>דוחות מאוחדים מורחבים</u>

לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, 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.

<u>פרטים על פעילות החברה</u>

ליום 30 בספטמבר 2020, נכסי החברה כוללים 45 נכסים מניבים בשטח של כ- 548 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.0%.

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 התייחסות למשבר הקורונה ולהשפעותיו 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 2020 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)[2]:

	% שינוי 2019-2020	1-9/2020	1-9/2019	% שינוי 2019-2020	רבעון 3 2020	רבעון 3 2019	2019
NOI	(1.9%)	248.0	252.9	(9.8%)	82.0	90.9	341.9
NOI Same Property	(7.5%)	212.7	230.0	(9.2%)	82.0	90.3	-
FFO ריאלי	**(4.0%)**	**178.0**	**185.4**	**(9.0%)**	**60.1**	**66.0**	**249.9**
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	**(4.7%)**	**1.00**	**1.04**	**(9.2%)**	**0.34**	**0.37**	**1.40**

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 שוויו של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות).

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.

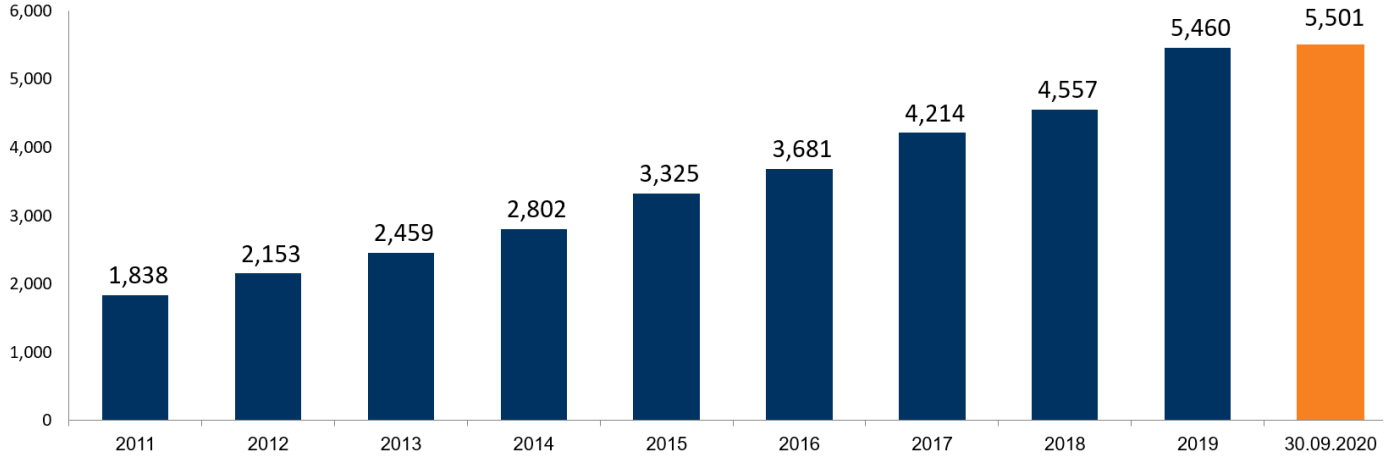
ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

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

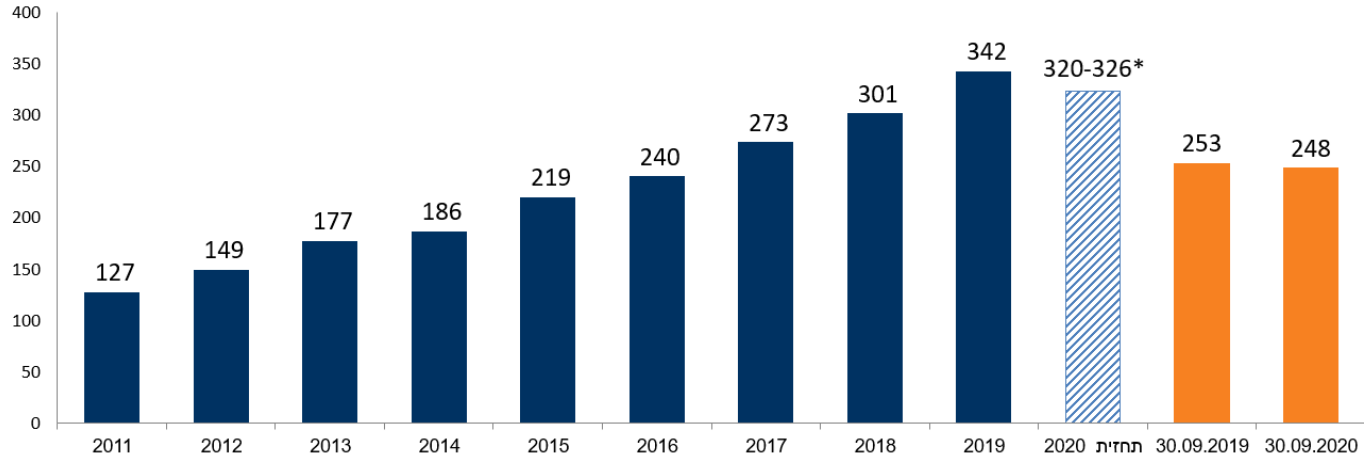
---

[2] **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 של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020.**

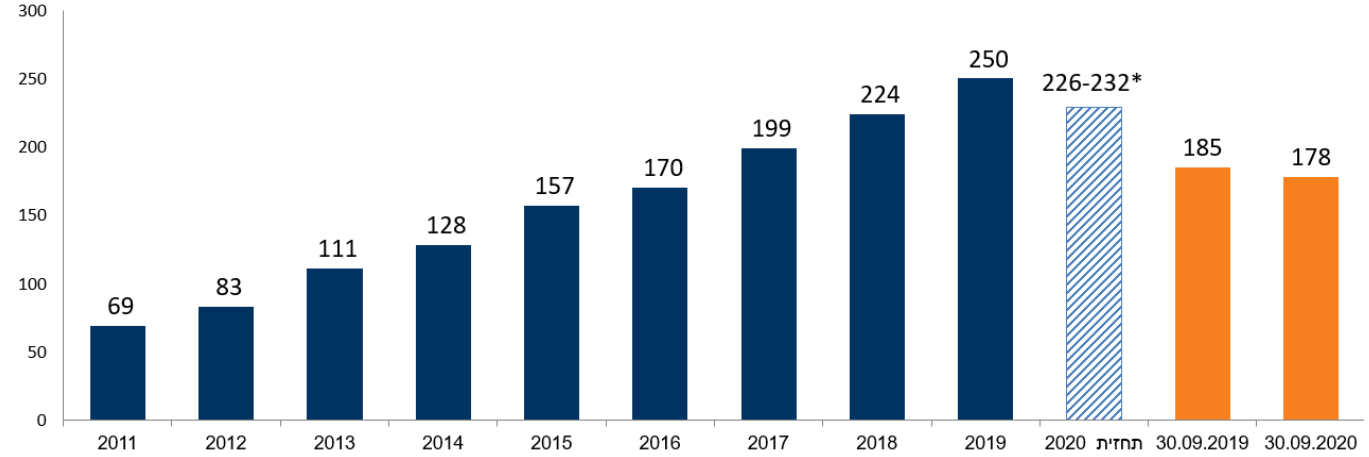
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 - ירידה של כ- 2% **NOI Same Property- ירידה של כ- 7.5%**	**ה-NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכם בכ- 248 מיליון ש"ח, לעומת כ- 253 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.** הירידה נובעת מהשפעת משבר הקורונה, **בעיקר על תחומי המסחר והחניונים כפי שפורט לעיל,** אשר קוזזה מ-NOI שנבע מנכסים שנרכשו. **ירידה של כ- 7.5% ב- NOI מנכסים זהים לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בנטרול מדד שלילי, ירידה ריאלית של כ- 6.7%)** הנובעת בעיקר מהשפעות משבר הקורונה. **לטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב-NOI, ראו בסעיף 1.6 להלן.**
FFO ריאלי - ירידה של כ- 4%	**ה-FFO הריאלי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכם בכ- 178 מיליון ש"ח, לעומת כ- 185 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד,** ירידה הנובעת מהשפעות משבר הקורונה על ה- NOI בתקופה.
FFO ריאלי למניה - ירידה של כ- 4.7%	**כ- 1.00 ש"ח למניה בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2020, לעומת כ- 1.04 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.**
דירוג אגרות החוב של החברה	**ilAA /Stable , על ידי S&P מעלות, אשרור דירוג מחודש אוגוסט 2020.**
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים[3]	
שיעור תפוסה גבוה	**שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.0%**. לפרטים 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- 4.7% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 בנובמבר 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 יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 335 מיליון ש"ח.**
מח"מ חוב ארוך ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות	**מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.4 שנים,** הוארך באמצעות פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אג"ח (סדרה ד') והרחבת אג"ח (סדרה ו'). לפרטים ראו סעיף 1.3 להלן.
ירידה בעלות החוב המשוקללת	ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.99% למועד פרסום הדוח (כ- 2.11% ליום 31 בדצמבר 2019). ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ-1.69% (כ- 1.83% ליום 31 בדצמבר 2019). עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.73% (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 6.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 בנובמבר 2020).
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 2.7 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020, לעומת כ- 2.6 מיליארד ש"ח וכ- 2.5 מיליארד ש"ח לימים 31 בדצמבר ו-30 בספטמבר 2019, בהתאמה.
הון למניה (המיוחס לבעלים)	**כ- 14.92 ש"ח הון למניה ליום 30 בספטמבר 2020,** לעומת כ- 14.84 ש"ח וכ- 13.78 ש"ח לימים 31 בדצמבר ו-30 בספטמבר 2019, בהתאמה.

[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).

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

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2020 הינו כ- 320-326 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת עדכון שבוצע בחודש אוגוסט 2020 לכ- 330-340 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 355-360 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2020 הינו כ- 226-232 מיליון ש"ח, לעומת עדכון שבוצע בחודש אוגוסט 2020 לכ- 235-245 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 260-264 מיליון ש"ח.

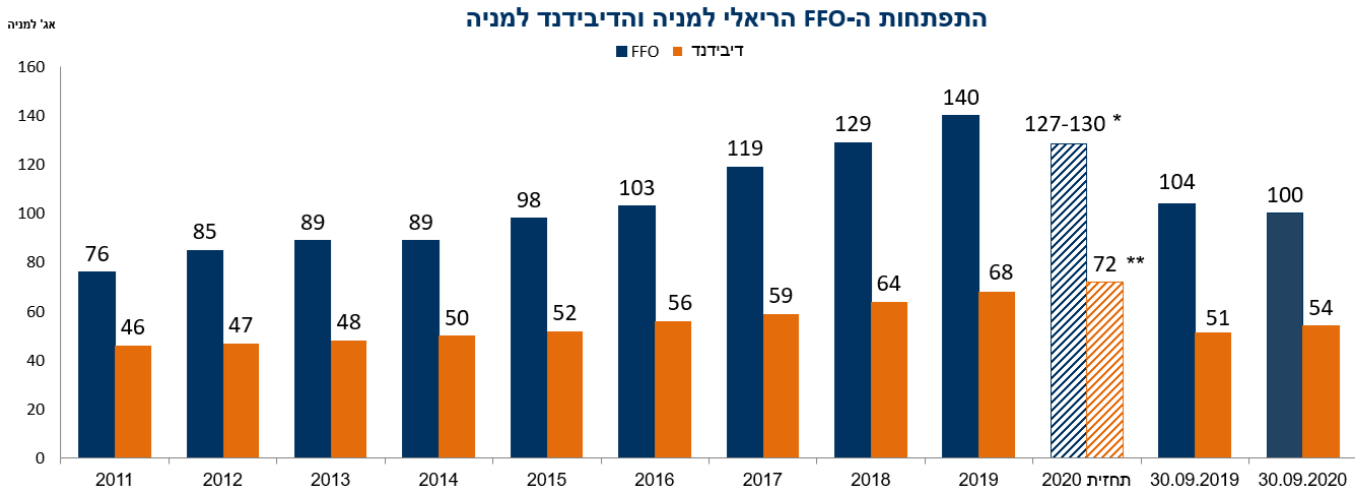
אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2020 הינו כ- 1.27-1.30 ש"ח למניה, לעומת עדכון שבוצע בחודש אוגוסט 2020 כ- 1.32-1.37 ש"ח למניה ואומדן מקורי של כ- 1.46-1.48 ש"ח למניה.

* התחזית המקורית שפורסמה בחודש מרץ 2020, לא כללה את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות החברה. **עדכון התחזית הנוכחי ביחס לתחזית המעודכנת שפורסמה בחודש אוגוסט 2020, נובע מהשפעותיהן של המגבלות הנוספות שהוטלו על הפעילות הכלכלית כתוצאה מהחמרה נוספת במצב התחלואה בחודשים האחרונים, ובעיקר הסגר השני שהוטל החל מחודש ספטמבר 2020. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.1 לעיל.**

הערכות החברה למועד פרסום הדוח, אשר שימשו לצורך האמדנים החשבונאים ולתחזיות החברה לשנת 2020, מבוססות, בין היתר, על רקע גל התחלואה השני בארץ ובעולם, ועל ההנחה שלא תהיה החמרה משמעותית <u>נוספת</u> במגבלות על הפעילות הכלכלית. יצוין, כי בתרחיש של החמרה נוספת של המגיפה לצד החרפת המגבלות על פעילות המשק בחודשים הקרובים, צפויה פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא 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 2020. 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, 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, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף ומשך התפשטות נגיף הקורונה, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרור השלכות מהותיות על החברה.



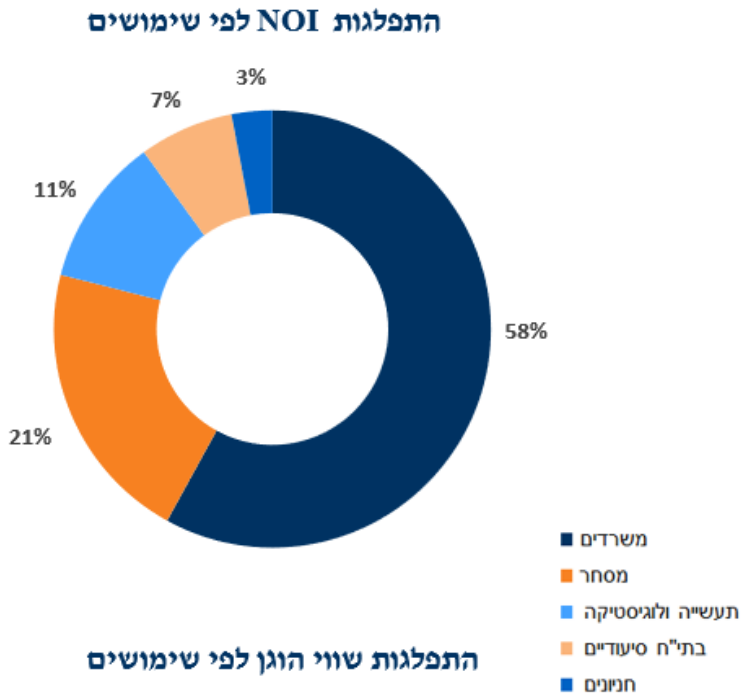
*** תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.**

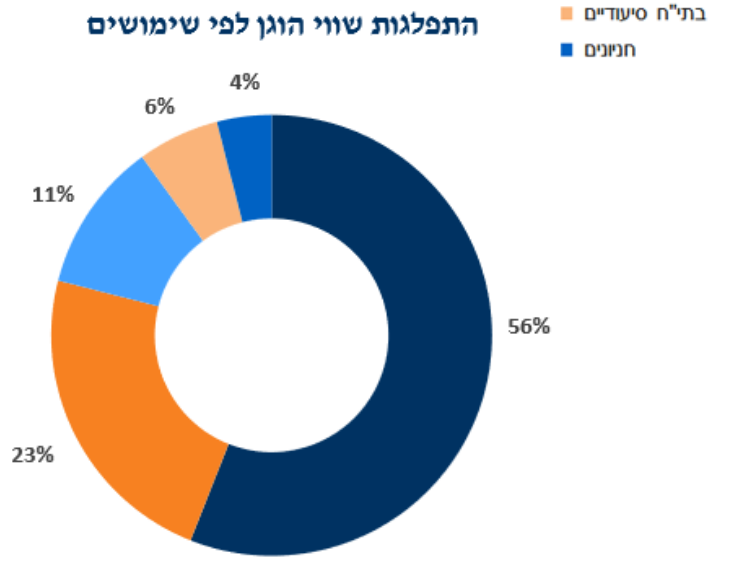
**** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2020. לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.**

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2020 (מאוחד מורחב):

שימושים	שטח	NOI (*)	% מה-NOI (*)	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	228,056	144,923	58%	94.5%	3,058,097	56%
מסחר	92,847	51,210	21%	97.0%	1,303,016	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	134,288	27,188	11%	99.0%	593,532	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	16,750	7%	100%	302,700	6%
חניונים	62,756	7,881	3%	100%	243,544	4%
סה"כ	**548,435**	**247,952**	**100%**	**97.0%**	**5,500,889**	**100%**

* יצוין, כי הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020.





שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 (אלפי ש"ח):

נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2020	5,500,889
בניכוי התחיבות בגין דמי חכירה רעננה *	(69,638)
בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות	(169,946)
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(152,510)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים	5,108,795
NOI לרבעון השלישי של שנת 2020	82,022
התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **	3,670
NOI מתוקנן בקצב שנתי ***	342,768
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) ****	**6.71%**

* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2020 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)(3) 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.

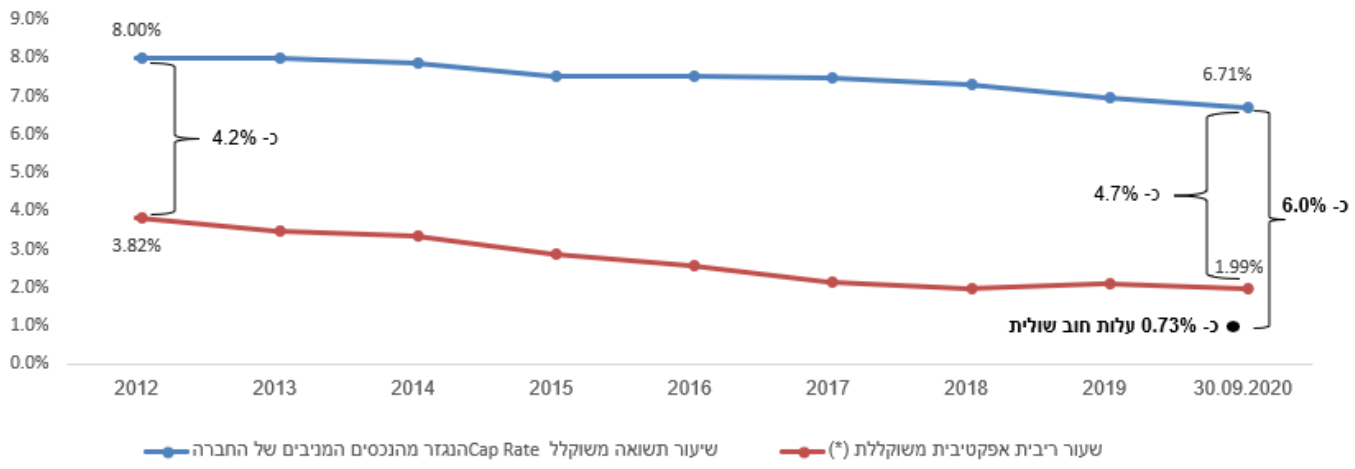
** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר הפרשה בגין הקלות שכר דירה ברבעון השלישי של שנת 2020 בסך של כ- 3 מיליון ש"ח כתוצאה ממשבר הקורונה, וכן את תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים.

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

**** שעור התשואה המשוקלל, כפי שחושב ליום 30 בספטמבר 2020, הושפע מהפגיעה בתוצאות החניונים ברבעון השלישי של שנת 2020 בשל משבר הקורונה (שלא בוצעה התאמה בגינם). בנטרול השפעתם של החניונים (משווי הנכסים ומה- NOI לרבעון השלישי של 2020), שעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) ליום 30 בספטמבר 2020 הינו כ- 6.86%.

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, ו/או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן, או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף ומשך התפשטות נגיף הקורונה, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשוים לגרור השלכות מהותיות על החברה.

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



•עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.73% (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 6.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 בנובמבר 2020).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2017-2020

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

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

* 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:

<u>התקשרות לרכישת נכס – מרכז מסחרי בגני תקווה</u>

בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("**המוכר**"), בהסכם לרכישת מחצית (50%) מזכויות המוכר ("**הממכר**") במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר ("**הנכס**"). תנאיה העיקריים של העסקה הינם כדלקמן ("**העסקה**"):

א. בתמורה לרכישת הממכר תשלם החברה למוכר סך של 110 מיליון ש"ח, צמוד לעליית המדד ("**התמורה**"), בתשלום אחד שישולם (בתוספת מע"מ) בחודש דצמבר 2021 ("**מועד הסגירה**") או במועד מוקדם יותר כפי שתודיע עליו החברה, ובלבד שעובר לאותו מועד הנכס החל להניב, ולאחר שנמסר לחברה.

ב. בתום חמש שנים ממועד הסגירה, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם ל-75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מסך של 95 מיליון ש"ח.

ג. עד למועד תשלום מלוא התמורה, החברה תעמיד לטובת המוכר מספר ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה לפי הסכם המכר, כנגד קבלת בטוחות לשביעות רצונה. הערבויות יושבו לחברה כנגד תשלום התמורה על ידה. עד למועד פרסום הדוח, הועמדו על ידי החברה ערבויות בסך של 20 מיליון ש"ח.

ד. בגין חמש שנות ההפעלה הראשונות של הנכס קבעו הצדדים יעדי NOI, אשר בגין אי עמידה בהם ישלם המוכר לחברה קנס ובגין NOI גבוה יותר, תשלם החברה למוכר מענק. יעדי ה-NOI המובטחים לחברה מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.

ה. הניהול השוטף של הנכס יתבצע על ידי המוכר. כל ההחלטות בקשר לנכס יהיו משותפות.

<u>איגוד מקרקעין – בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה</u>

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(ג) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2020.

<u>מתחם אינפיניטי פארק – רעננה</u>

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם אינפינטי 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 של מגדל המשרדים 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, וכן ביחס להיקפו ולהשפעתו של משבר הקורונה.

1.3. הון וחוב

הון

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, ראו ביאור 4(ד) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2020.

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2020 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 מאי 2020 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי ביוזמתה של אגרות חוב (סדרה ד'), בהיקף של כ- 52% מיתרת הסדרה לאותו מועד, תמורת סך של כ- 375 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 1.35%.

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

הנפקת אג"ח (סדרה ו') בחודש אפריל 2020 והפדיון המוקדם של אג"ח (סדרה ד') בחודש מאי 2020, צפויים לחסוך לחברה הוצאות מימון (נטו) בשלוש השנים הבאות בסך 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.

מסגרות אשראי

במהלך התקופה הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות עם בנקים מסחריים ועם אחרים העומדות לרשותה בכ- 160 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 510 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות כ- 175 מיליון ש"ח.

אשראי לזמן קצר

בחודש אפריל 2020 נפרעו ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') של החברה בהיקף של 12 מיליון ש"ח.

דירוג החברה

בחודש אוגוסט 2020 אושרר דירוג החברה על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("**S&P מעלות**") בדירוג טווח ארוך של ilAA /Stable ודירוג טווח קצר של +ilA-1. לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

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 IFRS, מיליוני ש"ח):

הסעיף	30.09.20	31.12.19	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,302	5,394	
נכסים שוטפים	135	270	הקיטון בנכסים השוטפים נובע בעיקר מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 146 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 1.7 להלן). יתרת החייבים והלקוחות גדלה בתקופה בכ- 11 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.
נדל"ן להשקעה	4,844	4,822	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נובע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	276	270	הגידול בהשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בתקופה נבע מהרווח השוטף בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות בתקופה.
הון חוזר	(151)	(46)	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- 151 מיליון ש"ח (כ- 46 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 135 מיליון ש"ח (כ- 270 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 286 מיליון ש"ח (כ- 316 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). הגידול בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים, כמפורט לעיל. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 335 מיליון ש"ח. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. **הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחיבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בשים לב גם להשפעות שעשויות להיות למשבר הקורונה על פעילות החברה.**
אשראי לזמן קצר	232	233	האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 125 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).
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,246	2,329	הקיטון, נטו, נובע בעיקר מפדיון אג"ח וכן מהפרשי הצמדה עקב ירידת המדד בתקופה בשיעור של כ- 0.6%.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,665	2,645	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 112 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 95 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	14.92	14.84	

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):

	לתקופה 1-9/2020	לתקופה 1-9/2019	רבעון 3 2020	רבעון 3 2019	שנת 2019
רווח לתקופה *	111.5	202.9	56.8	80.9	423.7
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *	57.3	(66.8)	(0.4)	2.2	(220.7)
התאמת שערוך התחייבות בגין דמי חכירה	0.4	(4.0)	0.4	(1.6)	(4.3)
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(2.7)	0.6	(1.6)	1.2	0.4
התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	17.6	34.8	0.8	1.8	39.0
Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969	**184.1**	**167.5**	**56.0**	**84.5**	**238.1**
התאמות נוספות					
תשלום מבוסס מניות	2.9	4.6	0.9	1.5	5.6
הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח	7.2	-	-	-	-
התאמות אחרות	0.2	0.7	0.8	0.8	(0.6)
FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה	**194.4**	**172.8**	**57.7**	**86.8**	**243.1**
FFO למניה (ש"ח)	**1.09**	**0.97**	**0.32**	**0.48**	**1.37**
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה	**178.0**	**185.4**	**60.1**	**66.0**	**249.9**
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	**1.00**	**1.04**	**0.34**	**0.37**	**1.40**
מספר המניות המשוקלל	178.4	177.1	178.5	178.1	177.4

* 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	NOI לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
מתחם רעננה	34.9	35.2
מגדל היובל (*)	26.5	15
סה"כ נכסים עיקריים	**61.4**	**50.2**
נכסים אחרים (**)	186.6	202.7
סה"כ NOI (מאוחד מורחב)	**248.0**	**252.9**

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

** יצוין, כי הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020.

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

הסעיף	לתקופה 1-9/2020	לתקופה 1-9/2019	רבעון 3 2020	רבעון 3 2019	הסברים והערות (לתקופה של תשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות	234.1	251.4	78.0	86.4	הירידה נובעת ממשבר הקורונה והשפעתו על תוצאות החברה בתקופה. **יצוין, כי הפגיעה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בהכנסות החברה, הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, בדרך של קיטון בהכנסות. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 4(א) לדוח הכספי.** **לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ותחזית החברה לשנת 2020, ראו בסעיף 1.1 לעיל.**
עלות אחזקה ותפעול מבנים	14.3	15.3	5.1	5.0	
NOI	219.8	236.1	72.9	81.4	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(57.3)	66.8	0.4	(2.2)	סעיף זה כולל בעיקר שערוך נכסים שלילי בסך של כ- 58 מיליון ש"ח בעקבות עדכונים להערכות השווי שבוצעו בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, שערוך חיובי בסך של כ- 80 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח והוצאה בגין שערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	27.7	28.4	9.0	9.6	סעיף זה כולל 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 (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 19.2 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח).
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	24.5	44.7	11.9	(4.7)	הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ביחס להוצאות בסך של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מירידת המדד בשיעור של כ-0.6%, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 0.5% אשתקד (ברבעון השלישי של 2020 – הוצאות של כ- 2 מיליון ש"ח בשל עליית מדד של 0.1%, ביחס להכנסות של כ- 17.6 מיליון ש"ח בשל ירידת מדד בשיעור של כ- 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד). מנגד, הושפעו הוצאות המימון מהפסד חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בעקבות פדיון מוקדם שביצעה החברה ביוזמתה. הנפקת אג"ח (סדרה ו') בחודש אפריל 2020 והפדיון המוקדם של אג"ח (סדרה ד') בחודש מאי 2020, צפויות לחסוך לחברה הוצאות מימון (נטו) בשלוש השנים הבאות בסך של כ-2 מיליון ש"ח לשנה. לפרטים ראו סעיף 1.3 לעיל.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	2.4	(26.3)	4.7	6.9	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. אשתקד, הושפע בעיקר מהפחתה שנבעה מהרכישה של חברת מחצית היובל, המחזיקה במגדל היובל בת"א.
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	111.5	202.9	56.8	80.9	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	0.625	1.145	0.318	0.454	

* 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 2020, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 74 מיליון ש"ח (כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 28 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- 80 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 335 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה על נזילות החברה, בעיקר עקב פגיעה בהכנסות משכר דירה והקלות תזרימיות שניתנו בתקופה, 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	1-9/2020	1-9/2019	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	106	124	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח בסך של כ- 113 מיליון ש"ח (כ- 204 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח (בניכוי התאמת שווי חיובית של כ- 67 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (בתוספת הוצאות של כ- 12 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 26 מיליון ש"ח אשתקד). כמו כן, התזרים בתקופה הושפע מגידול בסעיף החייבים והלקוחות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה).
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	28	(268)	תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר ממימוש נטו של השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים ששימש לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח. (אשתקד, שימש בעיקר לרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 111 מיליון ש"ח, להשקעה בסך של כ- 146 מיליון ש"ח באיגודי מקרקעין, להשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 129 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה שהתקבלה בגין מכירת נכסים בסך של כ- 123 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון	(143)	245	תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 400 מיליון ש"ח, בניכוי תשלומים 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), ודיבידנד ששולם בסך של כ- 95 מיליון ש"ח. (אשתקד, נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 547 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 116 מיליון ש"ח, קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 97 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 89 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 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- 510 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות כ- 175 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 1.1 לעיל.

בנוגע להתחיבויות 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 30 בספטמבר 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 12 בנובמבר 2020 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2020 ואישר את חלוקת הדיבידנד בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 30 בספטמבר 2020, 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
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
12 באוגוסט 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	ספטמבר 2020
12 בנובמבר 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	דצמבר 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.

1.10. הסכם הניהול

ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול שבין החברה לבין ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, לתקופה של שנתיים נוספות, החל מיום 27 בספטמבר 2020. הסכם הניהול הוארך בהתאם לתנאיו המקוריים. לפרטים נוספים, ראו נספח ג' להלן.

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

12 בנובמבר 2020

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:

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
		באלפי ש"ח	
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	88,206	123,384	93,397
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	28,006	133,019	164,464
חייבים ולקוחות	35,692	35,557	25,791
	151,904	291,960	283,652
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	5,500,889	5,296,722	5,460,429
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	51,376	54,539	64,641
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	63,093	41,962	41,953
	5,615,358	5,393,223	5,567,023
	5,767,262	5,685,183	5,850,675
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	272,554	201,198	249,906
זכאים ויתרות זכות	63,380	78,692	89,892
	335,934	279,890	339,798
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	398,456	494,118	419,240
אגרות חוב, נטו	2,246,335	2,343,624	2,329,290
התחייבות בגין חכירה	69,638	69,572	69,223
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	52,257	44,674	48,334
	2,766,686	2,951,988	2,866,087
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,664,642	2,453,305	2,644,790
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
סה"כ הון	2,664,642	2,453,305	2,644,790
	5,767,262	5,685,183	5,850,675

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
	באלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות, נטו	265,326	269,959	88,121	96,719	363,867
עלות אחזקה ותפעול מבנים	17,374	17,066	6,099	5,750	21,992
	247,952	252,893	82,022	90,969	341,875
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(75,023)	35,594	516	(1,487)	176,330
	172,929	288,487	82,538	89,482	518,205
הוצאות הנהלה וכלליות	27,714	28,354	9,007	9,632	37,888
	145,215	260,133	73,531	79,850	480,317
הכנסות מימון	6,727	7,817	2,298	20,487	9,834
הוצאות מימון	(40,435)	(60,941)	(18,417)	(17,167)	(71,640)
(הוצאות) הכנסות מימון , נטו	(33,708)	(53,124)	(16,119)	3,320	(61,806)
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	1,568	(712)	322	(62)	7,960
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	113,075	206,297	57,734	83,108	426,471
הוצאות מסים על הכנסה (*)	(1,559)	(3,422)	(924)	(2,250)	(2,785)
סך הכל רווח כולל לתקופה	111,516	202,875	56,810	80,858	423,686
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	111,516	202,875	56,810	80,858	423,686
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-
	111,516	202,875	56,810	80,858	423,686

* 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 2020 (באלפי ש"ח):

	אגרות חוב	ניירות ערך מסחריים	הלוואות בחברות מוחזקות	סה"כ
שנה ראשונה	84,338	9,000	136,809	230,147
שנה שנייה	149,659	-	21,993	171,652
שנה שלישית	149,659	-	22,966	172,625
שנה רביעית	149,659	-	23,119	172,778
שנה חמישית ואילך	1,601,224	-	305,255	1,906,479
סה"כ פרעונות	**2,134,539**	**9,000**	**510,142**	**2,653,681**
יתרת פרמיה				234,799
יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים				28,865
סך חוב פיננסי מאוחד מורחב				**2,917,345**

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

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 ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2020 (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%	30.09.2020	-5%	-10%	ירידה של 2% בריבית***
אגרות חוב מונפקות**	252	9	5	(2,509)	(5)	(9)	(291)

* 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- 0.69% ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 2020.

*** 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%	30.09.2020	-5%	-10%
נכסים פיננסיים (*)	2.8	1.4	28	(1.4)	(2.8)

* 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.

דירקטורים בלתי תלויים

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

מינוים מחדש של דירקטורים

ביום 30 ביולי 2020, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה להאריך את כהונתה של הגב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת (שלישית) בת שלוש שנים החל מיום 4 באוגוסט 2020.

באותו מועד, 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.

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.

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, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה, פטור ביטוח ושיפוי

ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול שבין החברה לבין ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("**חברת הניהול**"), לתקופה של שנתיים נוספות, החל מיום 27 בספטמבר 2020. הסכם הניהול הוארך בהתאם לתנאיו המקוריים.

באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת תיקון למדיניות התגמול של החברה בדבר תנאי מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

לפרטים ראו דיווח מיידי משלים אודות זימון אסיפה כללית, שפורסם ביום 15 ביולי 2020 (אסמכתא 2020-01-068611). לפרטים אודות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 23.1 לפרק א' של הדוח התקופתי וסעיף 7 לנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

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.

בחודש אפריל 2020, ולאור משבר הקורונה, קיבלה החברה הצעה חד צדדית מחברת הניהול לדחיית 25% מדמי הניהול לחודשים מאי ויוני 2020. הצעת חברת הניהול נענתה בחיוב על ידי דירקטוריון החברה ורכיב דמי הניהול שנדחו שולם בחודש ספטמבר 2020. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 23.1 בחלק א' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

<u>הליך אישור הדוחות הכספיים</u>

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי.
הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("**הוועדה**"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) וקותי גביש.
ביום 8 בנובמבר 2020 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 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.
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 12 בנובמבר 2020 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

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 למדיניות החברה, ולנוכח השלכות מגפת הקורונה על הפעילות הכלכלית בישראל ובעולם, כמפורט בסעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון לעיל, ביצעה החברה עדכון של הערכות השווי של נכסיה בשני הרבעונים הראשונים של 2020. עדכוני הערכות השווי שבוצעו במחצית הראשונה של שנת 2020, לנכסים ששווים מהווה כ- 90% משווי הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב), בוצעו על ידי מעריכי השווי החיצוניים של החברה.

בהערכות השווי שבוצעו בתקופה, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים של החברה, תוך התייחסות, בין היתר, להשפעות, הקיימות והחזויות, של המשבר עליהם.

ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים, לרבות בשיעורי ההיוון של הנכסים, וזאת בהתבסס בעיקר על היעדר עסקאות השוואה חדשות בתקופה, על ניתוח תשואות אג"ח מדינה למח"מים ארוכים (אשר נותרו כמעט ללא שינוי), ועל ההנחה כי ריבית בנק ישראל צפויה להישאר נמוכה לתקופה ארוכה.

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

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

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 30 בספטמבר 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 21.04.2020 (**)
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 -30.06.19 339,200 -21.04.20
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	1,051,494	799,952
ערך נקוב ליום 30.09.20	21,635	305,291	1,006,202	781,212
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.20	23,280	305,291	1,012,155	793,813
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.20	28	371	1,230	844
שווי הוגן ליום 30.09.20	23,475	333,195	1,207,140	945,266
שווי בורסאי ליום 30.09.20	23,475	333,195	1,207,140	945,266
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושנים תשלומים שאינם 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 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.
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	סדרה ג'	סדרה ד' (*)	סדרה ה'	סדרה ו'
דוא"ל	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 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 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
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	לא	כן	כן	כן

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2019.

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2020 (אסמכתא 2020-01-083499).

עמידה באמות מידה פיננסיות:

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

למועד פרסום הדוח וליום 30 בספטמבר 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 בספטמבר 2020 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 2,665 מיליון ש"ח.

(*) בחודש אפריל 2020, 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 אגורות 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 מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות) בתוספת שיעור שנתי של 1.5%. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי 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, 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' - נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד (באלפי ש"ח)

מתחם רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	שנת 2020 רבעון 3	שנת 2020 רבעון 2	שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019
שווי הנכס לסוף התקופה *	557,200	557,200	575,200	575,200
NOI בתקופה	11,398	11,717	11,739	46,531
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה**	445	(20,754)	2,594	(7,654)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה***	8.2%	8.4%	8.2%	8.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****	81	81	81	81
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)****	-	-	-	72

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 69.6 מיליון ש"ח (כ- 69.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 72.2 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 על דרך ההפניה עדכון להערכת השווי מיום 4 באוגוסט 2020, אשר צורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020, אשר פורסמו ביום 13 באוגוסט 2020 (אסמכתא 2020-01-088155). מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (קרי, 30 ביוני 2020), חלפו כ-5 חודשים (קרי, למעלה מ-90 יום). על פי הערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

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

** רווחי השערוך לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, אין שינוי (נטו) בשווי הנכס ברבעון השלישי של 2020. הפסדי השערוך לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, הירידה (נטו) בשווי הנכס לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, הינה כ- 18.2 מיליון ש"ח (בשנת 2019, הפסדי השערוך אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחיבות בגין דמי חכירה. בתוספת הכנסות מימון אלו, הירידה בשווי הנכס, נטו, בשנת 2019 הינה 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 30 בספטמבר 2020 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2019). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)(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)

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%	שנת 2020 רבעון 3	שנת 2020 רבעון 2	שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019
שווי הנכס לסוף התקופה	554,000	554,000	566,000	566,000
NOI בתקופה	8,570	9,132	8,835	35,678 (*)
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה	-	(11,985)(***)	-	1,443 (**)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98%	97%	98%	98%
שיעור תשואה	6.2%	6.6%	6.2%	6.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****	99	97	97	97
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) ****	111	99	-	-

* 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 השערוך בשנת 2019 אינם כוללים הפחתת עלויות הרכישה.

*** בחודש יולי 2020, בוצע עדכון להערכת השווי לנכס, לצורך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020. לפרטים נוספים אודות הנכס, ראו סעיף 16.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

**** 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 2020 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

	לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	73,471	-	374	-	73,845
נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן	28,006	-	-	-	28,006
חייבים ולקוחות	31,489	-	-	2,100	33,589
	132,966	-	374	2,100	135,440
נכסים לא שוטפים					
נדל"ן להשקעה	-	-	-	4,844,135	4,844,135
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	275,603	275,603
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	6,484	5,427	-	34,979	46,890
	139,450	5,427	374	5,156,817	5,302,068
התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	109,456	123,003	-	-	232,459
זכאים ויתרות זכות	37,557	6,181	-	10,278	54,016
	147,013	129,184	-	10,278	286,475
התחייבויות לא שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	9,512	-	-	-	9,512
אגרות חוב, נטו	-	2,246,335	-	-	2,246,335
התחייבות בגין חכירה	-	-	*69,638	-	69,638
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	2,922	4,438	-	-	7,360
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	-	-	-	2,664,642	2,664,642
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	18,106	18,106
	159,447	2,379,957	69,638	2,693,026	5,302,068

* 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 2020 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- 3.09% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4.85% וכ- 4.05%, 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, 12 בנובמבר 2020

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)

	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	73,845	110,319	83,032
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	28,006	133,019	164,464
חייבים ולקוחות	33,589	31,946	22,775
	135,440	275,284	270,271
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	4,844,135	4,639,797	4,821,699
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	275,603	265,450	270,046
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	46,890	32,246	32,121
	5,166,628	4,937,493	5,123,866
	5,302,068	5,212,777	5,394,137
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	232,459	184,414	233,220
זכאים ויתרות זכות	54,016	68,204	82,833
	286,475	252,618	316,053
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	9,512	79,641	11,177
אגרות חוב, נטו	2,246,335	2,343,624	2,329,290
התחייבות בגין חכירה	69,638	69,572	69,223
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	7,360	2,346	6,734
	2,332,845	2,495,183	2,416,424
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,664,642	2,453,305	2,644,790
זכויות שאינן מקנות שליטה	18,106	11,671	16,870
	2,682,748	2,464,976	2,661,660
	5,302,068	5,212,777	5,394,137

12 בנובמבר, 2020			
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
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי שכירות, נטו – ראו ביאור 4(א)(2)	234,096	251,431	78,034	86,349	334,984
עלות אחזקה ותפעול מבנים	14,264	15,357	5,120	4,974	19,516
	219,832	236,074	72,914	81,375	315,468
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(57,308)	66,812	445	(2,182)	225,647
	162,524	302,886	73,359	79,193	541,115
הוצאות הנהלה וכלליות	27,720	28,354	9,007	9,632	38,213
	134,804	274,532	64,352	69,561	502,902
הכנסות מימון	6,382	7,085	2,280	19,563	9,619
הוצאות מימון	(30,864)	(51,795)	(14,138)	(14,897)	(59,821)
(הוצאות) הכנסות מימון, נטו	(24,482)	(44,710)	(11,858)	4,666	(50,202)
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	2,430	(26,276)	4,689	6,908	(23,144)
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	112,752	203,546	57,183	81,135	429,556
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה	112,752	203,546	57,183	81,135	429,556
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	111,516	202,875	56,810	80,858	423,686
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,236	671	373	277	5,870
	112,752	203,546	57,183	81,135	429,556
רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	0.625	1.145	0.318	0.454	2.388
רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	0.623	1.139	0.318	0.451	2.374
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)	178,434	177,149	178,529	178,085	177,420
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)	178,930	178,044	178,548	179,230	178,468

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

	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 2019 (מבוקר)	175,931	1,162,638	6,264	969,766	2,314,599	-	2,314,599
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	202,875	202,875	671	203,546
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה	-	-	-	-	-	11,000	11,000
הנפקת מניות	1,225	18,763	-	-	19,988	-	19,988
תשלום מבוסס מניות	939	3,329	339	-	4,607	-	4,607
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(88,764)	(88,764)	-	(88,764)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	178,095	1,184,730	6,603	1,083,877	2,453,305	11,671	2,464,976

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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

	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 2019	178,056	1,184,202	5,635	1,033,295	2,401,188	11,394	2,412,582
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	80,858	80,858	277	81,135
תשלום מבוסס מניות	39	528	968	-	1,535	-	1,535
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(30,276)	(30,276)	-	(30,276)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	178,095	1,184,730	6,603	1,083,877	2,453,305	11,671	2,464,976

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

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
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח כולל לתקופה	112,752	203,546	57,183	81,135	429,556
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):	(7,203)	(79,610)	(26,434)	(52,871)	(239,891)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	105,549	123,936	30,749	28,264	189,665
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:					
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(91,292)	(111,302)	(48,597)	(15,391)	(127,769)
מכירת נדל"ן להשקעה	250	123,476	-	48,233	126,908
רכישת חברות בנות (נספח ג')	-	(132,006)	-	-	(132,006)
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(2,543)	(13,684)	(649)	(10,824)	(15,070)
נכסים פיננסיים, נטו	135,851	(129,274)	(711)	(128,868)	(159,554)
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(14,023)	(5,033)	(1,409)	(4,855)	(3,666)
מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	28,243	(267,823)	(51,366)	(111,705)	(311,157)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	(215)	(97,107)	12,601	(143)	(47,966)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	(1,665)	(31,111)	(556)	(28,068)	(99,629)
הנפקת אגרות חוב, נטו	400,319	546,613	-	-	546,613
פדיון אגרות חוב	(446,819)	(84,938)	(41,771)	(53,343)	(84,938)
דיבידנד ששולם	(94,599)	(88,764)	(32,136)	(30,276)	(119,069)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון	(142,979)	244,693	(61,862)	(111,830)	195,011
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים	(9,187)	100,806	(82,479)	(195,271)	73,519
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	83,032	9,513	156,324	305,590	9,513
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	73,845	110,319	73,845	110,319	83,032

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
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	2,935	4,607	978	1,535	5,586
חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(2,430)	26,276	(4,689)	(6,908)	23,144
הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן	(14,163)	11,767	2,075	(17,640)	6,785
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו	2,796	(1,028)	(1,892)	937	(3,061)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	57,308	(66,812)	(445)	2,182	(225,647)
הפחתת פרמיה על אגרות חוב	(29,038)	(26,017)	(10,031)	(9,101)	(35,649)
הוצאות מימון אחרות, נטו	64,532	59,312	22,079	20,795	80,786
	81,940	8,105	8,075	(8,200)	(148,056)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות	(8,208)	(326)	3,677	(8,187)	8,924
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	6,100	555	3,710	8,490	(12,635)
	(2,108)	229	7,387	303	(3,711)
מזומנים מפעילות שוטפת:					
ריבית ששולמה	(88,199)	(88,301)	(42,046)	(45,157)	(88,678)
ריבית שנתקבלה	1,164	357	150	183	554
	(87,035)	(87,944)	(41,896)	(44,974)	(88,124)
	(7,203)	(79,610)	(26,434)	(52,871)	(239,891)

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו	8,730	24,865	5,178	2,662	27,909
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה	-	(3,681)	-	(3,681)	-
התאמת תמורה שטרם שולמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	4,010

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה:					
הון חוזר נטו (למעט מזומנים)	-	339	-	-	339
נדל"ן להשקעה	-	(95,093)	-	-	(95,093)
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	(185,092)	-	-	(185,092)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	-	128,179	-	-	128,179
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	11,000	-	-	11,000
	-	(140,667)	-	-	(140,667)
הלוואת בעלים	-	(21,818)	-	-	(21,818)
הנפקת מניות תמורת הרכישה	-	20,000	-	-	20,000
מקדמה על חשבון השקעה	-	10,355	-	-	10,355
עלויות רכישה שטרם שולמו	-	124	-	-	124
סך-הכל	-	(132,006)	-	-	(132,006)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 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:

	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*:			
לפי מדד בגין	100.1	100.8	100.8
לפי מדד ידוע	100.2	101.0	100.8
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	3.441	3.482	3.456

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
	%	%	%	%	%
מדד המחירים לצרכן:					
לפי מדד בגין	(0.69)	0.60	0.10	(0.30)	0.60
לפי מדד ידוע	(0.60)	0.50	0.10	(0.69)	0.30
דולר של ארה"ב	(0.43)	(7.10)	(0.72)	(2.36)	(7.79)

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020 (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 2019. לפרטים בדבר מדיניות חשבונאית בקשר לטיפול בהקלות שכר דירה לשוכרים עקב משבר הקורונה ראו ביאור 4(א)(2).

ב. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

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

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

	30.09.2019	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	2,470,075	2,704,158

	31.12.2019	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	2,477,327	2,690,277

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

	30.09.2020			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
- ניירות ערך מוחזקים למסחר	17,940	-	-	17,940
- מניות	10,066	-	-	10,066
- 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

	30.09.2019			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
- ניירות ערך מוחזקים למסחר	100,258	30,025	-	130,283
- מניות	2,761	-	-	2,761
- התאמת תמורה בגין השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	1,650	1,650
	103,019	30,025	1,650	134,694

	31.12.2019			
	מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
- ניירות ערך מוחזקים למסחר	107,139	53,648	-	160,787
- מניות	3,726	-	-	3,726
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	3,358	3,358
	110,865	53,648	3,358	167,871
התחייבויות פיננסיות:				
- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	4,010	4,010

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

א. משבר הקורונה:

1. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

בהתאם למדיניות החברה בקשר למדידת שווי הנדל"ן להשקעה, במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים). בעדכוני הערכות השווי הביאה החברה בחשבון, בין היתר, את הפגיעה הצפויה בתזרימי המזומנים בנכסים השונים לנוכח השלכות מגפת הקורונה. 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 למועד זה. כתוצאה מעדכוני הערכות השווי שביצעה בתקופת הדוח על המצב הכספי, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח.

2. טיפול חשבונאי בהקלות שכר דירה:

בתחום המסחר, אשר נפגע בצורה ישירה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מרכזי הסעדה, מרכזי המסחר והקניונים (ולמעט חנויות שהוגדרו כחיוניות), גיבשה החברה מדיניות הקלות בתשלומי שכר הדירה לשוכרים, בעיקר לתקופה שעסקיהם היו סגורים כתוצאה מההנחיות ולתקופה קצובה לאחר שנפתחו.

מקרים בהם ניתנו לשוכרים הנחות ביחס לתקופה בה היו סגורים בשל צווי המדינה, טופלו כדמי חכירה משתנים שליליים בהתאם להוראות IFRS 16, ונזקפו מיידית לרווח והפסד כהקטנת הכנסה.

מקרים בהם דמי השכירות חושבו לתקופה קצובה כנמוך מבין רכיב קבוע לאחוז מפידיון, ההפחתות בדמי השכירות, ככל שהיו, הוכרו בתקופה בה הן ניתנו.

החברה רואה בהקלות שניתנו על ידה כעל אירוע יוצא דופן שיש להכירו בתקופת מתן ההקלות, על מנת לשקף בצורה נאותה יותר את מהותו הכלכלית, וזאת לעומת פריסת ההקלות על פני תקופת השכירות בשיטת הקו הישר. הקלות אלו, המסתכמות לסך של כ- 9 מיליון ש"ח, הוכרו ברווח והפסד בתקופת הדוח על המצב הכספי.

ב. מרכז מסחרי בגני תקווה:

1. בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("המוכר"), בהסכם לרכישת מחצית (50%) מזכויות המוכר ("הממכר") במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר ("הנכס").
2. תנאיה העיקריים של העסקה הינם כדלקמן ("העסקה"):

א. בתמורה לרכישת הממכר תשלם החברה למוכר סך של 110 מיליון ש"ח, צמוד לעליית המדד ("התמורה"), בתשלום אחד שישולם (בתוספת מע"מ) בדצמבר 2021 ("מועד הסגירה") או במועד מוקדם יותר כפי שתודיע עליו החברה, ובלבד שעובר לאותו מועד הנכס החל להניב, ולאחר שנמסר לחברה.

ב. בתום חמש שנים ממועד הסגירה, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם ל- 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מסך של 95 מיליון ש"ח.

ג. עד למועד תשלום מלוא התמורה, החברה תעמיד לטובת המוכר מספר ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה לפי הסכם המכר וכנגד קבלת בטוחות לשביעות רצונה. הערבויות יושבו לחברה כנגד תשלום התמורה על ידה.

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

ב. מרכז מסחרי בגני תקווה (המשך):

למועד הדוח על המצב הכספי החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.

ד. בגין חמש שנות ההפעלה הראשונות של הנכס קבעו הצדדים יעדי NOI, אשר בגין אי עמידה בהם ישלם המוכר לחברה קנס ובגין NOI גבוה יותר, תשלם החברה למוכר מענק.

יעדי ה-NOI המובטחים לחברה מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.

ה. בין החברה למוכר נחתם הסכם שיתוף המסדיר את ניהול הנכס. הניהול השוטף של הנכס יתבצע על ידי המוכר. כל ההחלטות בקשר לנכס יהיו משותפות.

ג. 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 לה 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, תעמוד לבעלי הנכס האופציה לחייב אותה 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.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020 (באלפי ש"ח)

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

ד. 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.נ אג"ח (סדרה ו')	כ- 404 מיליון ש"ח

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 1,771,426 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 254,035 מניות רגילות של החברה.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 160,912 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.
3. בחודש אפריל 2020 נפרעו ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 12 מיליון ש"ח.
4. בחודש מאי 2020 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, היווה 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, הכירה החברה בהפסד חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שנזקף לסעיף הוצאות המימון.
5. בחודש נובמבר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה 1,683,624 אופציות לא סחירות בשווי של 2.8 מיליון ש"ח, לרכישת מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

ה. 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
12 באוגוסט 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	ספטמבר 2020
12 בנובמבר 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	דצמבר 2020

ו. הארכת הסכם הניהול:

ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול שבין החברה לבין חברת הניהול, לתקופה של שנתיים נוספות, החל מיום 27 בספטמבר 2020. הסכם הניהול הוארך בהתאם לתנאיו המקוריים.

לכבוד

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

א.ג.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מתאריך 21 בפברואר 2020</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 12 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

12 בנובמבר, 2020

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 2020 (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 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 האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2020) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

12 בנובמבר 2020

_____

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 2020 (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 2020) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

12 בנובמבר, 2020

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים