



דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2020

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-34 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020

35 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

36 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

37 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

38-42 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

43-45 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

46-51 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

52 אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין

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

54-56 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ("הדוח הכספיים").

יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2019 ("הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה והגדולה בישראל. קרן השקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות ייחודי בישראל, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן מאפשרת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים על ידי הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

החברה מנצלת את נסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישת נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, בניהולם המסחרי, בהשכרתם, בתחזוקתם ובהשבחתם, בכפוף למגבלות החוק. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

החברה הינה חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וניירות הערך של החברה נכללים במספר מדדים, שהעיקריים בהם הינם: ת"א-125, ת"א-90, ת"א-נדל"ן, ת"א-מניב ישראל, תל-דיב, תל בונד 40 ותל בונד צמודות.

הסביבה העסקית – מגיפת הקורונה

בחודש ינואר 2020, ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות 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, שכללו 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 המקור-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש יולי 2020¹ ("התחזית"), התוצר צפוי להתכווץ בשיעור של כ-6% בשנת 2020, וצפוי לצמוח בכ-7.5% בשנת 2021. הערכות אלו לגבי ההתפתחויות בסביבה הכלכלית משקפות החמרה ביחס לאלו ששימשו בתחזית הקודמת שפורסמה. עם זאת, התחזית מחודש יולי 2020 הינה תחת ההנחה שלא תהיה החמרה נוספת במגבלות על הפעילות הכלכלית על רקע גל התחלואה השני בארץ ובעולם.

התחזית כוללת עדכון מטה בקשר לפעילות הריאלית הצפויה בשנת 2020, המוסבר בעלייה בנתוני התחלואה המגדילים את אי הוודאות ומעכבים את החזרה לשגרת פעילות כלכלית, בקצב פתיחת עסקים בענפי משק שונים, הנמוך ביחס להערכות הקודמות, ובהתפתחויות בעולם. הירידה הצפויה בתוצר בשנת 2020 משתקפת בכל השימושים, למעט בצריכה הציבורית.

בהתאם לתחזית, ועל בסיס ניתוח הענפים שצפויים בסבירות גבוהה להישאר במצב פגיע גם אחרי הסרת המגבלות (תיירות ואירוח, תעשייה מייצאת, חברות הזנק), שיעור האבטלה (בקרב גילאי העבודה העיקריים) החזוי ברבעון האחרון של שנת 2020 יעלה ל-9%, ובמהלך 2021 תחול ירידה, כך שברבעון האחרון של 2021, האבטלה תעמוד על 6%. כלומר, גם בסוף 2021 המשק לא צפוי לחזור לתעסוקה מלאה.

כמו כן, בהתאם לתחזית, בתרחיש של הטלת סגר נוסף ברבעון האחרון של השנה כתוצאה מהחמרה של המגיפה תוך השבתה משמעותית בפעילות של המשק, צפויה פגיעה נוספת בפעילות הכלכלית. במקרה כזה, ההערכה היא שבשנת 2020 התוצר צפוי להתכווץ בשיעור חד יותר, של כ-9% והאבטלה צפויה להיות גבוהה יותר ולעלות ברבעון הרביעי ל-11.5%.

בנוסף, תחזית בנק ישראל כוללת את ההערכות כי האינפלציה בשנים 2020 ו-2021 תהיה מתחת לגבול 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 באופן מתון יחסית, בעיקר בתחומי המסחר בתקופת הסגר ובתחום החניונים, כפי שיפורט בהמשך. להערכת החברה, בטווח הבינוני – ארוך, עלולה להיות למשבר השפעה רחבה יותר, שכן סביבת מיתון, אם תימשך לאורך זמן, עלולה לייצר לחץ שלילי על דמי השכירות, על הביקוש לשטחים להשכרה ועל שיעורי התפוסה, גם ביתר תחומי הפעילות של החברה.

תחום המסחר נפגע בצורה ישירה מההנחיות, וזאת בשל הצוים לסגירת חנויות, מרכזי הסעדה, מרכזי המסחר והקניונים החל ממחצית חודש מרץ 2020, ולמעט חנויות שהוגדרו כחנויות ("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. עם זאת, במהלך חודש יוני 2020 חלו החמרות מסוימות בהנחיות, המשתנות מעת לעת. נכון למועד זה, השפעת המשבר ניכרת בעיקר בפעילותם של השוכרים מתחומי הבינוני והפנאי (מסעדות, משחקיות וכדומה).

תחום המסחר מהווה כ-23% מתיק הנכסים המניבים של החברה ומורכב בעיקר ממרכזי קניות פתוחים, אשר נפגעו פחות ממרכזים סגורים, ביחוד לאחר תום הסגר. השוכרים שעסקיהם נסגרו כתוצאה

¹ התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2020, זמינה באתר בנק ישראל בקישור:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/6-7-20.aspx>

מההנחיות (בעיקר בחודשים מרץ-אפריל 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, 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 שניתנו לשוכרים בתחום זה מסתכמת לסך של כ- 6 מיליון ש"ח, אשר הוכרה במלואה (כקיטון בהכנסות) ברבעון השני של 2020.

קיים חשש כי צעדים נוספים להגבלת התנועה ו/או התמשכות ההגבלות הקיימות על התקלות 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. בהתאם להערכת החברה, סך הפגיעה הצפויה בהכנסות החברה בשנת 2020 מתחום החניונים כתוצאה מהמשבר נאמדת בכ- 8 מיליון ש"ח (מתוכה כ- 3 מיליון ש"ח התממשה בפועל עד למועד זה), 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: **המשרדים, התעשייה והלוגיסטיקה ובתי החולים הסיעודיים**. החברה נענתה לחלק מהבקשות, בעיקר בדרך של הקלות תזרימיות (פריסת תשלומי שכר הדירה), ולאחר שביצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה. היקף ההקלות התזרימיות שניתנו לשוכרים מתחומי פעילות אלו מסתכם לסך של כ- 10 מיליון ש"ח, בעיקר עבור החודשים אפריל-מאי 2020, מתוכם כ- 6 מיליון ש"ח נגבו עד למועד זה, והיתרה נפרסה לתשלום להמשך השנה.

למועד זה, הפגיעה בהכנסות החברה מתחומי המשרדים, התעשייה והלוגיסטיקה ובתי החולים הסיעודיים בשנת 2020 כתוצאה מההקלות אינה מהותית (כ- 1 מיליון ש"ח, אשר הוכרה בתקופת הדוח). עם זאת, בתחזיותיה המעודכנות לתוצאות שנת 2020, הביאה החברה בחשבון פגיעה עתידית אפשרית בתוצאותיה מתחומים אלו, בסך הנאמד למועד זה בכ- 5 מיליון ש"ח, וזאת, בין היתר, כתוצאה מעיכוב אפשרי באכלוסי שטחים פנויים ומתפנים, קשיים עסקיים של שוכרים וכדומה.

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 כגון מעבר לעבודה מהבית עשויים להוביל לירידה בביקושים למשרדים.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, המהווה כ- 11% מתיק הנכסים המניבים של החברה, ההאטה הכלכלית והפגיעה בשרשרת האספקה, עשויות לפגוע בעתיד בפעילותם העסקית של השוכרים בנכסי החברה. **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.

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

לעמדת החברה, הסכמים יש לקיים. יחד עם זאת, וכפי שפורט לעיל, במקרים פרטניים ובהתחשב בנסיבות של הבקשות שמתקבלות ונבחנות על ידי החברה, מעניקה החברה הקלות, ובעיקר הקלות תזרימיות.

במחצית הראשונה של שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 70 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 24 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 14 מיליון ש"ח בשנה. בנוסף, נחתמו כ- 100 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 53 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 34 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 2% בשכר הדירה.

בהתאם למדיניות החברה בקשר למדידת שווי הנדל"ן להשקעה, במהלך החציון הראשון של שנת 2020 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מערכי 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 בחציון הראשון של שנת 2020, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), מתוכה כ- 58 מיליון ש"ח בדוחות הרבעון השני. לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

בנוסף, משבר הקורונה גרם לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון בעת הנוכחית. עם זאת, בחודשים האחרונים שוק ההון התייצב, וניכרים ביקושים משמעותיים בגיוסי חוב של חברות בדירוגים גבוהים. בנוסף, בחודש יולי 2020 הודיע בנק ישראל על תכנית לרכישת אג"ח קונצרני במטרה להבטיח את המשך פעילותו התקינה של שוק זה.

להערכת החברה, מאפייניה הייחודיים, איתנותה הפיננסית, נגישותה לשוק ההון ולאשראי הבנקאי, נכסיה המניבים הלא משועבדים, רמת הנזילות הגבוהה שלה ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות, מסייעים לה להתמודד עם השפעות המשבר. 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 החשבונאיים ולתחזיות החברה לשנת 2020, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה החמרה משמעותית נוספת במגבלות על הפעילות הכלכלית על רקע גל התחלואה השני בארץ ובעולם.

יצוין, כי בתרחיש של הטלת סגר נוסף ברבעון האחרון של השנה כתוצאה מהחמרה של המגיפה תוך השבתה משמעותית של הפעילות במשק, צפויה פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

למועד זה, ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, 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

ההשפעה של המשבר על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

כמו כן, להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הבנקאיות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות והיקף 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 מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף התפשטות המגיפה, משך המשבר, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרום השלכות מהותיות על שוכריה של החברה ועל החברה.

דוחות מאוחדים מורחבים

לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019, מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני הדוחות המאוחדים המורחבים, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה, התחייבויותיה ובפעילותה, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה מידע ומסייעת לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה. הדוחות המאוחדים המורחבים מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), תוך ביצוע התאמות, כמפורט בנספח א' לדוח זה.

פרטים על פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2020, נכסי החברה כוללים 45 נכסים מניבים בשטח של כ- 548 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.3%.

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 לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח):²

2019	רבעון 2 2019	רבעון 2 2020	% שינוי 2019-2020	1-6/2019	1-6/2020	% שינוי 2019-2020	
341.9	85.2	79.5	(6.7%)	161.9	165.9	2.5%	NOI
-	77.5	69.0	(11.0%)	151.6	142.1	(6.3%)	NOI Same Property
249.9	63.1	57.0	(9.7%)	119.4	117.9	(1.3%)	FFO ריאלי
1.40	0.35	0.32	(8.6%)	0.67	0.66	(1.5%)	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

מדד ביצוע - NOI

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

מודגש בזאת כי ה- NOI :

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

מדד ביצוע - FFO

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

ה- FFO מבטא רווח כולל, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים או הפסדים ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההוון של נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין. החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה- FFO וה- FFO למניה עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות שהינן קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

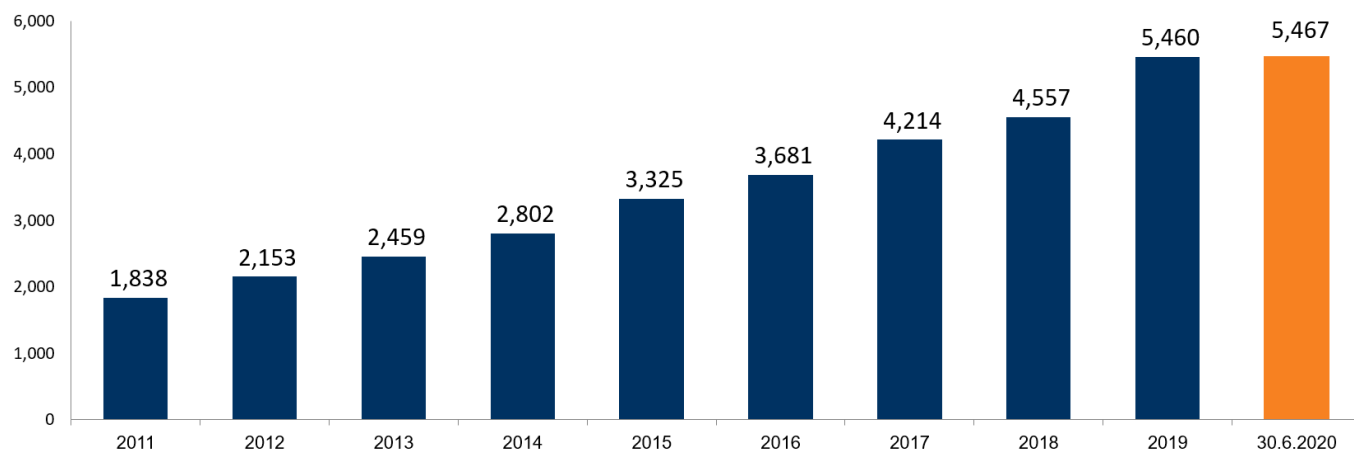
מודגש בזאת כי ה- FFO :

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

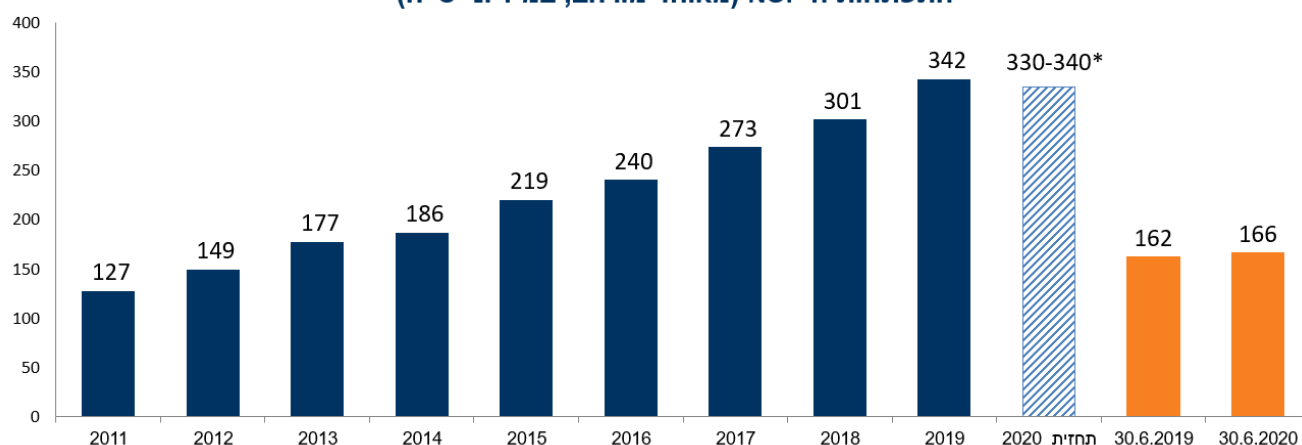
לפרטים נוספים בדבר נתוני ה- FFO לתקופה, ראו סעיף 1.5 להלן.

² יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI, וב- FFO הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה ברבעון השני של שנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, הוכרה במלואה בדוחות הרבעון השני של שנת 2020.

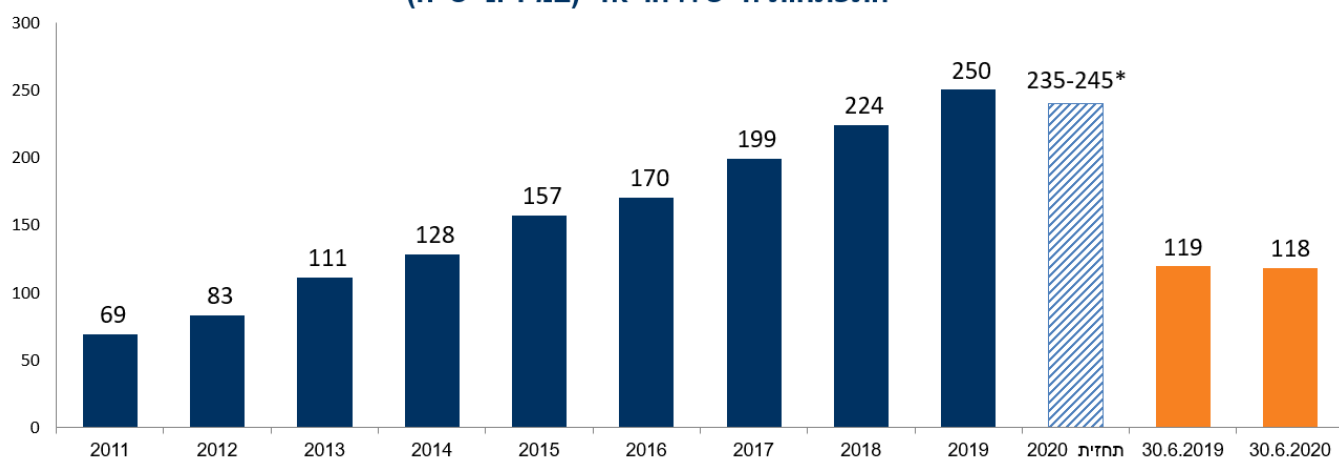
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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 ביוני 2020 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

החברה מעדכנת את תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2020	בעקבות משבר הקורונה. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.
NOI - צמיחה של כ- 2.5%	ה- NOI בחציון הראשון של שנת 2020 הסתכם בכ- 166 מיליון ש"ח, לעומת כ- 162 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, צמיחה הנובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים בניכוי השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה, בעיקר בפגיעה בתחומי המסחר והחניונים, כפי שפורט לעיל.
NOI Same Property - ירידה של כ- 6%	ירידה של כ- 6.3% ב- NOI מנכסים זהים לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בנטרול מדד שלילי, ירידה ריאלית של כ- 5%) הנובעת בעיקר מהשפעות משבר הקורונה. לטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב- NOI, ראו בסעיף 1.6 להלן.
FFO ריאלי - ירידה של כ- 1%	ה- FFO הריאלי בחציון הראשון של שנת 2020 הסתכם בכ- 118 מיליון ש"ח, לעומת כ- 119 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה הנובעת בעיקר מהשפעות משבר הקורונה על ה- NOI בתקופה.
FFO ריאלי למניה - ירידה של כ- 1.5%	כ- 0.66 ש"ח למניה בחציון הראשון לשנת 2020, לעומת כ- 0.67 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- 97.3% (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2019). לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה	דיבידנד צפוי לשנת 2020 של כ- 128 מיליון ש"ח (72 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 5.6% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 באוגוסט 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- 190 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 360 מיליון ש"ח.
מח"מ חוב ארוך ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות	הארכת מח"מ החוב המשוקלל לכ- 5.5 שנים, באמצעות פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אג"ח (סדרה ד') והרחבת אג"ח (סדרה ו'). לפרטים ראו סעיף 1.3 להלן.
ירידה בעלות החוב המשוקללת	ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 2.00% למועד פרסום הדוח (כ- 2.11% ליום 31 בדצמבר 2019). ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.70% (כ- 1.83% ליום 31 בדצמבר 2019). עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.91% (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 6.7 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 באוגוסט 2020).
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 2.6 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2020, לעומת כ- 2.6 מיליארד ש"ח וכ- 2.4 מיליארד ש"ח לימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני 2019, בהתאמה.
הון למניה (המיוחס לבעלים)	כ- 14.79 ש"ח הון למניה ליום 30 ביוני 2020, לעומת כ- 14.84 ש"ח וכ- 13.49 ש"ח הון למניה לימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני 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- 330-340 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת עדכון שבוצע בחודש מאי 2020 לכ- 335-350 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 355-360 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2020 הינו כ- 235-245 מיליון ש"ח, לעומת עדכון שבוצע בחודש מאי 2020 לכ- 240-255 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 260-264 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2020 הינו כ- 1.32-1.37 ש"ח למניה, לעומת עדכון שבוצע בחודש מאי 2020 כ- 1.35-1.43 ש"ח למניה ואומדן מקורי של כ- 1.46-1.48 ש"ח למניה.

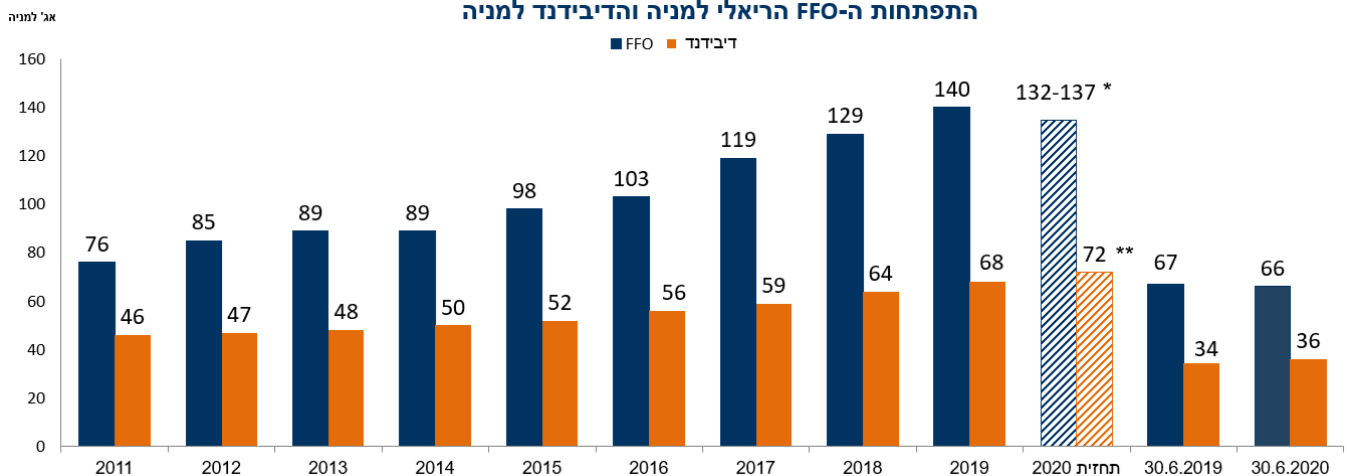
* התחזית המקורית שפורסמה בחודש מרץ 2020, לא כללה את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות החברה. עדכון התחזית הנוכחי ביחס לתחזית שפורסמה בחודש מאי 2020, נובע מההחמרה במצב התחלואה בחודשים האחרונים והשפעתה החזיה על פעילות החברה.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה לשנת 2020, מבוססות, בין היתר, על רקע גל התחלואה השני בארץ ובעולם, ועל ההנחה שלא תהיה החמרה משמעותית נוספת במגבלות על הפעילות הכלכלית. יצוין, כי בתרחיש של הטלת סגר נוסף כתוצאה מהחמרה במגיפה תוך השבתה משמעותית של הפעילות במשק, צפויה פגיעה נוספת בתוצאות, 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 שתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרום השלכות מהותיות על החברה.

התפתחות ה- FFO הריאלי למניה והדיבידנד למניה



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

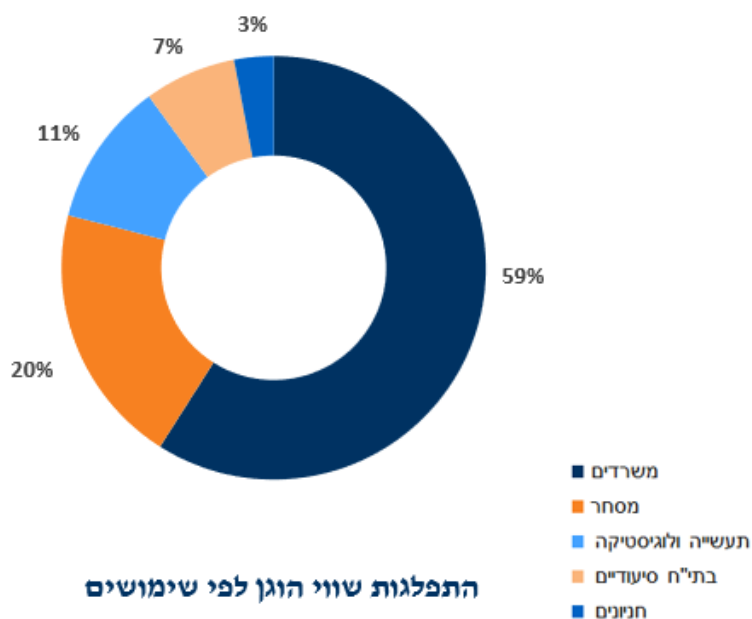
** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2020. לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

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

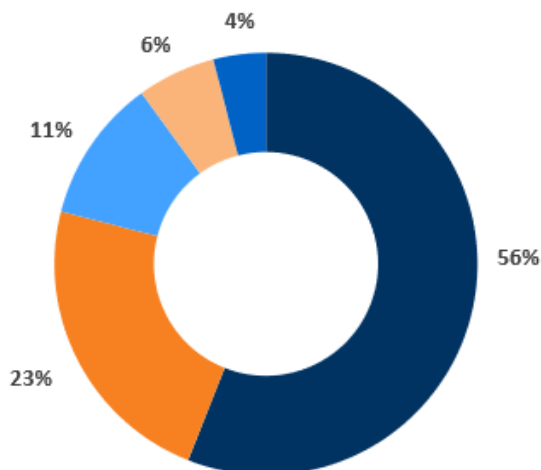
שימושים	שטח	NOI (*)	% מה-NOI (*)	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	228,056	97,647	59%	95.4%	3,038,818	56%
מסחר	92,847	33,636	20%	97.3%	1,289,531	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	134,288	17,761	11%	98.7%	592,475	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	11,172	7%	100%	302,700	6%
חניונים	62,756	5,714	3%	100%	243,388	4%
סה"כ	548,435	165,930	100%	97.3%	5,466,912	100%

* יצוין, כי הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה ברבעון השני של שנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, הוכרה במלואה בדוחות הרבעון השני של שנת 2020.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

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

5,466,912	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2020
(69,198)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה *
(146,451)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(133,170)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
5,118,093	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
79,546	NOI לרבעון השני של שנת 2020
7,866	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **
349,648	NOI מתוקנן בקצב שנתי ***
6.83%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) ****

* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 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.

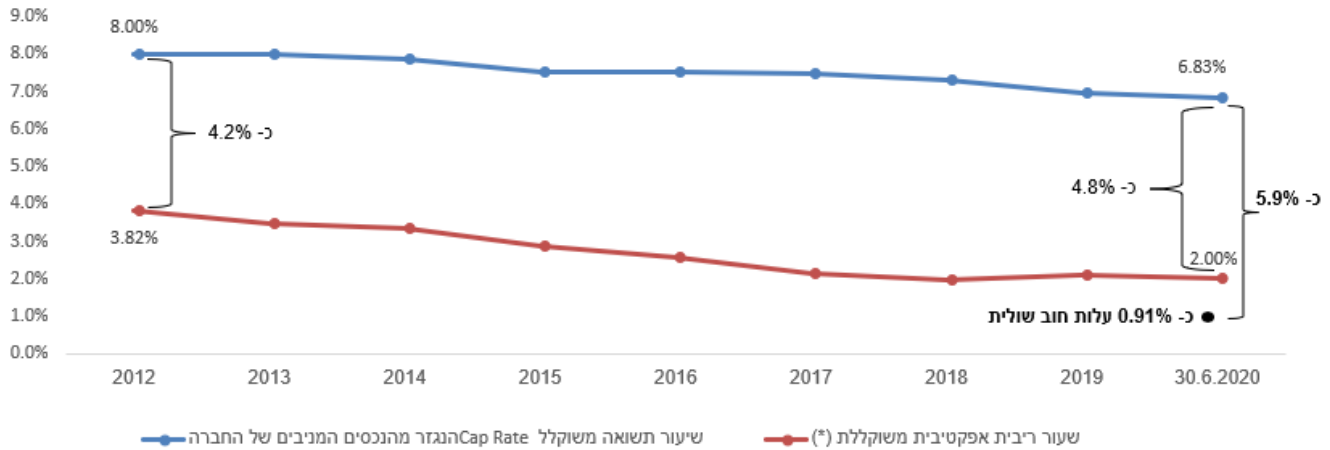
** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר את הקלות שכר הדירה שניתנו ברבעון השני של שנת 2020 בסך של כ- 7 מיליון ש"ח כתוצאה ממסבר הקורונה, וכן את תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים.

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

**** שיעור התשואה המשוקלל, כפי שחושב ליום 30 ביוני 2020, הושפע מהפגיעה בתוצאות החניונים ברבעון השני של שנת 2020 בשל משבר הקורונה (שלא בוצעה התאמה בגינם). בנטרול השפעתם של החניונים (משווי הנכסים ומה- NOI לרבעון השני של 2020), שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) ליום 30 ביוני 2020 הינו כ- 7.04%.

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.

שיעור התשואה המשוקלל מול עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)



• עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.91% (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 6.7 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 באוגוסט 2020).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2017-2020

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

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

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

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

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה וחלוקת דיבידנד במהלך התקופה ראו סעיף 1.9 להלן.

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

1.2. להלן תאור קצר של העסקאות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

מזכר הבנות לרכישת נכס – מרכז מסחרי בגני תקוה

בחודש יוני 2020 התקשרה החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("המוכר"), במזכר הבנות לרכישת מחצית (50%) מזכויות המוכר ("הממכר") במרכז מסחרי בהקמה בגני תקוה, 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) בינואר 2022 ("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 של החברה לפי הסכם המכר, כנגד קבלת בטוחות לשביעות רצונה. העמדת הבטוחות על ידי המוכר כפופה לאישור הבנק המממן של הנכס. הערבויות יושבו לחברה כנגד תשלום התמורה על ידה.

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

ה. 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. במסגרת ההסכם המפורט (כהגדרתו להלן) הצדדים יבחנו ויסכמו את מנגנון הגבלת הסכומים האמורים.

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

השלמת העסקה אינה וודאית והיא כפופה, בין היתר, לחתימה על הסכם מפורט אשר יחליף את מזכר ההבנות בתוך 60 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות.

איגוד מקרקעין – בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה

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

החברה הפרטית התקשרה בהסכם ברירה בקשר לחכירה לטווח ארוך של מגרש בשטח של כ-2.5 דונם ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, עליו בנוי מבנה הכולל כ-3,000 מ"ר ב-4 קומות משרדים וקומת מסחר. לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ג) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2020.

מתחם אינפיניטי פארק – רעננה

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

1.3. הון וחוב

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 המהווה כ- 52% מיתרת הסדרה, 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 שנוקף 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- 150 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרר דירוג החברה על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות") בדירוג טווח ארוך של ilAA /Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+. לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

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	30.06.20	31.12.19	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,341	5,394	
נכסים שוטפים	220	270	הקיטון בנכסים השוטפים נובע מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים (לפרטים ראו סעיף 1.7 להלן). יתרת החייבים והלקוחות גדלה בתקופה בכ- 10 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מהשפעת הקלות תזרימיות שניתנו לשוכרים בתקופה, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות בהתאם להסדרים שנקבעו עם השוכרים הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.
נדל"ן להשקעה	4,805	4,822	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. השינוי נובע בעיקר מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בעקבות עדכוני הערכות השווי, ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בתקופה. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	270	270	ההשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בתקופה הושפעה מהרווח השוטף בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות בתקופה.
הון חוזר	(63)	(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 המימון השנתיים ועלויות המימון. מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 63 מיליון ש"ח (כ- 46 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 220 מיליון ש"ח (כ- 270 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 283 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- 190 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 360 מיליון ש"ח. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הבנקאיות הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים ⁴ , יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בשים לב גם להשפעות שעשויות להיות למשבר הקורונה על פעילותה של החברה.
אשראי לזמן קצר	201	233	האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 106 מיליון ש"ח (כ- 126 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 95 מיליון ש"ח (כ- 107 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). הקיטון באשראי לזמן קצר נובע בעיקר מפדיון אג"ח וניירות ערך מסחריים שביצעה החברה בתקופה.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,315	2,329	הקיטון, נטו, נובע בעיקר מהפרשי הצמדה עקב ירידת המדד בתקופה בשיעור של כ- 0.7%, וכן מפירעון אגרות חוב בתקופה.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,639	2,645	הקיטון נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 62 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	14.79	14.84	

⁴ למעט חלק מנכס מניב של החברה, כמפורט בביאור 17(יא) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

1.5.FFO - (Funds From Operations)

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

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2019	רבעון 2 2019	רבעון 2 2020	לתקופה 1-6/2019	לתקופה 1-6/2020	
423.7	67.2	4.4	122	54.7	רווח לתקופה *
(220.7)	(74.8)	43.1	(69.0)	57.8	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *
(4.3)	(0.3)	(2.6)	(2.4)	-	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
0.4	(0.1)	(0.5)	(0.6)	(1.1)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
39.0	32.1	11.2	33.0	16.8	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
238.1	24.1	55.6	83.0	128.2	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט - 1969
					התאמות נוספות
5.6	1.6	1.0	3.1	2.0	תשלום מבוסס מניות
-	-	7.2	-	7.2	הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח
(0.6)	(0.6)	(1.3)	(0.1)	(0.6)	התאמות אחרות
243.1	25.1	62.5	86.0	136.8	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.37	0.14	0.35	0.49	0.77	FFO למניה (ש"ח)
249.9	63.1	57.0	119.4	117.9	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.40	0.35	0.32	0.67	0.66	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
177.4	177.2	178.5	176.7	178.4	מספר המניות המשוכלל

* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

1.6. תוצאות הפעילות

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

שם הנכס	NOI לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	NOI לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019
מתחם רעננה	23.5	23.4
מגדל היובל (*)	18.0	5.9
סה"כ נכסים עיקריים	41.5	29.3
נכסים אחרים (**)	124.4	132.6
סה"כ NOI (מאוחד מורחב)	165.9	161.9

* 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 ברבעון השני של שנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, הוכרה במלואה בדוחות הרבעון השני של שנת 2020.

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

הסעיף	לתקופה 1-6/2020	לתקופה 1-6/2019	רבעון 2 2020	רבעון 2 2019	הסברים והערות (לחציון, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות	156.0	165.1	73.4	84.2	הירידה נובעת ממשבר הקורונה והשפעתו על תוצאות החברה בתקופה. יצוין, כי הפגיעה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בהכנסות החברה, הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה במהלך הרבעון השני של 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הרבעון השני של שנת 2020, בדרך של קיטון בהכנסות. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 4(א) לדוח הכספי.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	9.1	10.4	3.3	5.5	
NOI	146.9	154.7	70.1	78.7	לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ותחזית החברה לשנת 2020, ראו בסעיף 1.1 לעיל.
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(57.8)	69.0	(43.1)	74.8	סעיף זה כולל בעיקר שערון נכסים שלילי בסך של כ- 58 מיליון ש"ח בעקבות עדכונים להערכות השווי שבוצעו בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, שערון חיובי בסך של כ- 80 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח והוצאה בגין שערון החכירה ברעננה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	18.7	18.7	9.4	9.3	סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 13.4 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 12.6 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 3 מיליון ש"ח).
הוצאות מימון, נטו	12.6	49.4	8.5	44.3	הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ביחס להוצאות בסך של כ- 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מירידת המדד בשיעור של כ-0.7%, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ-1.2% אשתקד. מנגד, הושפעו הוצאות המימון, נטו, 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	(2.3)	(33.1)	(4.2)	(32.3)	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 למלוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	54.7	122.0	4.4	67.3	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	0.307	0.691	0.025	0.379	

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

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

ליום 30 ביוני 2020, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 156 מיליון ש"ח (כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 25 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- 190 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 360 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה על נזילות החברה, בעיקר עקב פגיעה בהכנסות משכר דירה והקלות תזרימיות ברבעון השני של שנת 2020, ראו 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 הבנקאיות הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, ונכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הסעיף	1-6/2020	1-6/2019	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	75	96	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 56 מיליון ש"ח (כ- 122 מיליון ש"ח אשתקד), בנטרול התאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח (בנטרול התאמת שווי חיובית של כ- 69 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (בתוספת הוצאות של כ- 29 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (כ- 33 מיליון ש"ח אשתקד). כמו כן, התזרים בתקופה הושפע מגידול בסעיף החייבים והלקוחות בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (בהשוואה לקיטון של כ- 8 מיליון בתקופה המקבילה), בעיקר כתוצאה מהקלות שכר דירה (לרבות תזרימיות) שניתנו לשוכרים עקב משבר הקורונה.
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	79	(156)	תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר ממימוש השקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 137 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים ששימש לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח. (אשתקד, נבע בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 96 מיליון ש"ח, והשקעה בסך של כ- 132 מיליון ש"ח בגין רכישת איגודי מקרקעין, בניכוי תמורה שהתקבלה בגין מכירת הנכס בעפולה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון	(81)	357	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- 406 מיליון ש"ח (לרבות בשל פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה בהיקף של כ- 375 מיליון ש"ח), קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, ודיבידנד ששולם בסך של כ- 62 מיליון ש"ח. (אשתקד, נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 547 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 97 מיליון ש"ח, פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 35 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 58 מיליון ש"ח).

1.8. מקורות המימון:

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

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 510 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות כ- 150 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 להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, ראו סעיף 1.3 לעיל.

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

ליום 30 ביוני 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 באוגוסט 2020 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2020 ואישר את חלוקת הדיבידנד בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 30 ביוני 2020, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אומדן 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

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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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 באוגוסט 2020

שמואל סייד – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדלין להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	
באלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
93,397	316,521	167,208	מזומנים ושווי מזומנים
164,464	3,927	25,403	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
25,791	35,636	40,521	חייבים ולקוחות
-	45,093	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
283,652	401,177	233,132	
			נכסים לא שוטפים:
5,460,429	5,285,358	5,466,912	נדל"ן להשקעה
64,641	43,174	50,471	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
41,953	35,848	61,096	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,567,023	5,364,380	5,578,479	
5,850,675	5,765,557	5,811,611	
			התחייבויות שוטפות:
249,906	227,943	244,244	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
89,892	94,912	88,630	זכאים ויתרות זכות
339,798	322,855	332,874	
			התחייבויות לא שוטפות:
419,240	503,427	404,403	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,329,290	2,423,947	2,315,292	אגרות חוב, נטו
69,223	71,127	69,198	התחייבות בגין חכירה
48,334	43,013	50,854	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,866,087	3,041,514	2,839,747	
			הון:
2,644,790	2,401,188	2,638,990	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,644,790	2,401,188	2,638,990	סה"כ הון
5,850,675	5,765,557	5,811,611	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	
באלפי ש"ח					
363,867	91,496	83,727	173,240	177,205	הכנסות מדמי שכירות, נטו
21,992	6,303	4,181	11,316	11,275	עלות אחזקה ותפעול מבנים
341,875	85,193	79,546	161,924	165,930	
176,330	43,420	(57,584)	37,081	(75,539)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
518,205	128,613	21,962	199,005	90,391	
37,888	9,349	9,441	18,722	18,707	הוצאות הנהלה וכלליות
480,317	119,264	12,521	180,283	71,684	
9,834	2,140	7,100	5,093	4,496	הכנסות מימון
(71,640)	(53,217)	(18,679)	(61,537)	(22,085)	הוצאות מימון
(61,806)	(51,077)	(11,579)	(56,444)	(17,589)	הוצאות מימון, נטו
7,960	236	2,177	(650)	1,246	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
426,471	68,423	3,119	123,189	55,341	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(2,785)	(1,172)	1,268	(1,172)	(635)	(הוצאות) הכנסות מסים על הכנסה (*)
423,686	67,251	4,387	122,017	54,706	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
423,686	67,251	4,387	122,017	54,706	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
423,686	67,251	4,387	122,017	54,706	

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח):

ס"ב	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	אגרות חוב	
201,698	127,702	9,000	64,996	שנה ראשונה
116,989	21,841	-	95,148	שנה שנייה
172,254	22,664	-	149,590	שנה שלישית
172,784	23,194	-	149,590	שנה רביעית
2,025,764	310,657	-	1,715,107	שנה חמישית ואילך
2,689,489	506,058	9,000	2,174,431	סה"כ פרעונות
244,635				יתרת פרמיה
29,815				יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
2,963,939				סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו מר שמואל סיד, מנכ"ל החברה (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכונים השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2020 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>ירידה בשיעור הריבית</u>		
<u>שווי הוגן</u>			<u>שווי הוגן</u>		
<u>ליום (*)</u>			<u>ליום (*)</u>		
<u>עליה של 2%</u>			<u>ירידה של 2%</u>		
<u>בריבית ***</u>			<u>בריבית ***</u>		
+10%	+5%	30.06.2020	-5%	-10%	30.06.2020
17	8	(2,509)	(8)	(17)	(336)
287			287		
אגרות חוב מונפקות **			אגרות חוב מונפקות **		

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 1.09% ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 ביוני 2020.

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

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

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>עליה בשווי</u>			<u>ירידה בשווי</u>		
<u>שווי הוגן ליום</u>			<u>שווי הוגן ליום</u>		
<u>ליום (*)</u>			<u>ליום (*)</u>		
<u>עליה של 10%</u>			<u>ירידה של 10%</u>		
<u>נכסים פיננסיים (*)</u>			<u>נכסים פיננסיים (*)</u>		
+10%	+5%	30.06.2020	-5%	-10%	30.06.2020
2.5	1	25	(1)	(2.5)	(2.5)

* 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 תוכנית האכיפה הפנימית של החברה ראו סעיף 5 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

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, כך שישולמו בחודש ספטמבר 2020. הצעת חברת הניהול נענתה בחיוב על ידי דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 23.1 בחלק א' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) וקותי גביש. ביום 9 באוגוסט 2020 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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. הבקורות 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 באוגוסט 2020 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן. החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה. בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, בעת עריכת הדוחות, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות 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 הני"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 בחציון הראשון של שנת 2020, לנכסים ששוויים 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 בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), מתוכה כ- 58 מיליון ש"ח בדוחות הרבעון השני.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים אודות מימוש האופציה להארכת הסכם הניהול לשנתיים נוספות ע"י החברה, ראו בנספח ג' לדוח הדירקטוריון לעיל.

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 ביוני 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 30.06.20	50,998	315,467	1,006,202	781,212
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.06.20	54,819	315,467	1,011,134	793,011
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.20	598	3,532	11,320	7,768
שווי הוגן ליום 30.06.20	55,792	344,175	1,182,589	926,518
שווי בורסאי ליום 30.06.20	55,792	344,175	1,182,589	926,518
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים 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 ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824

הסעיף דוא"ל	סדרה ג' hermetic@hermetic.co.il	סדרה ד' (*) hermetic@hermetic.co.il	סדרה ה' hermetic@hermetic.co.il	סדרה ו' ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 3 באוגוסט 2011 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- 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 ביוני 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 ביוני 2020 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 2,639 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.ג. ("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%. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ד') לאחר ביצוע הפדיון המוקדם החלקי הינה בסך של כ- 315.5 מיליון ש"ח ע.ג. 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' - גדל"ן להשקעה מהותיים מאוד (באלפי ש"ח)

מתחם רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	שנת 2020 רבעון 2	שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019
שווי הנכס לסוף התקופה *	557,200	575,200	575,200
NOI בתקופה	11,717	11,739	46,531
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה **	(20,754)	2,594	(7,654)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%
שיעור תשואה ***	8.4%	8.2%	8.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****	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- 69.2 מיליון ש"ח (כ- 69.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 60.3 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, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020 הערכת השווי המעודכנת מיום 4 באוגוסט 2020.

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

** הפסדי השערך לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בתוספת הכנסות מימון אלו, הירידה בשווי הנכס נטו לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הינה כ- 18.2 מיליון ש"ח. (בשנת 2019, הפסדי השערך אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות 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 ביוני 2020 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2019). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים לשנת 2019. כיוון שדמי החכירה נטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

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

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

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

** רווחי השערוד בשנת 2019 אינם כוללים הפחתת עלויות הרכישה.

*** בחודש יולי 2020, בוצע עדכון להערכת השווי לנכס. לפרטים נוספים אודות הנכס, ראו סעיף 16.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

נספח ז' - מאזן בסיסי העמדה ליום 30 ביוני 2020 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
					נכסים שוטפים
156,324	-	870	-	155,454	מזומנים ושווי מזומנים
25,403	-	-	-	25,403	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
37,776	3,312	-	-	34,464	חייבים ולקוחות
<u>219,503</u>	<u>3,312</u>	<u>870</u>	<u>-</u>	<u>215,321</u>	
					נכסים לא שוטפים
4,805,404	4,805,404	-	-	-	נדל"ן להשקעה
270,065	270,065	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
45,694	38,736	-	5,427	1,531	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,340,666</u>	<u>5,117,517</u>	<u>870</u>	<u>5,427</u>	<u>216,852</u>	
					התחייבויות שוטפות
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים
200,629	-	-	103,774	96,855	ולנותני אשראי אחרים
82,098	4,765	-	26,847	50,486	זכאים ויתרות זכות
<u>282,727</u>	<u>4,765</u>	<u>-</u>	<u>130,621</u>	<u>147,341</u>	
					התחייבויות לא שוטפות
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים
10,068	-	-	-	10,068	ולנותני אשראי אחרים
2,315,292	-	-	2,315,292	-	אגרות חוב, נטו
69,198	-	*69,198	-	-	התחייבות בגין חכירה
6,658	-	-	4,452	2,206	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,638,990	2,638,990	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
17,733	17,733	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,340,666</u>	<u>2,661,488</u>	<u>69,198</u>	<u>2,450,365</u>	<u>159,615</u>	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.



סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.02% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.25% וכ- 5.07%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 באוגוסט 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)

31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
83,032	305,590	156,324	מזומנים ושווי מזומנים
164,464	3,927	25,403	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
22,775	31,751	37,776	חייבים ולקוחות
-	45,093	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
270,271	386,361	219,503	
נכסים לא שוטפים:			
4,821,699	4,628,433	4,805,404	נדל"ן להשקעה
270,046	247,518	270,065	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
32,121	26,454	45,694	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,123,866	4,902,405	5,121,163	
5,394,137	5,288,766	5,340,666	
התחייבויות שוטפות:			
233,220	211,817	200,629	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
82,833	86,911	82,098	זכאים ויתרות זכות
316,053	298,728	282,727	
התחייבויות לא שוטפות:			
11,177	80,210	10,068	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,329,290	2,423,947	2,315,292	אגרות חוב, נטו
69,223	71,127	69,198	התחייבות בגין חכירה
6,734	2,172	6,658	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,416,424	2,577,456	2,401,216	
הון:			
2,644,790	2,401,188	2,638,990	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
16,870	11,394	17,733	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,661,660	2,412,582	2,656,723	סה"כ הון
5,394,137	5,288,766	5,340,666	
אבירם בנאסולי	שמואל סייד	דרור גד	12 באוגוסט, 2020
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
334,984	84,179	73,401	165,082	156,062	הכנסות מדמי שכירות, נטו – ראו ביאור 4(א)(2)
19,516	5,508	3,298	10,383	9,144	עלות אחזקה ותפעול מבנים
315,468	78,671	70,103	154,699	146,918	
225,647	74,760	(43,139)	68,994	(57,753)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
541,115	153,431	26,964	223,693	89,165	
38,213	9,349	9,447	18,722	18,713	הוצאות הנהלה וכלליות
502,902	144,082	17,517	204,971	70,452	
9,619	2,483	7,002	5,285	4,162	הכנסות מימון
(59,821)	(46,737)	(15,482)	(54,661)	(16,786)	הוצאות מימון
(50,202)	(44,254)	(8,480)	(49,376)	(12,624)	הוצאות מימון, נטו
(23,144)	(32,325)	(4,220)	(33,184)	(2,259)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
429,556	67,503	4,817	122,411	55,569	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
429,556	67,503	4,817	122,411	55,569	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
423,686	67,251	4,387	122,017	54,706	בעלי מניות החברה
5,870	252	430	394	863	זכויות שאינן מקנות שליטה
429,556	67,503	4,817	122,411	55,569	
2.388	0.379	0.025	0.691	0.307	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.374	0.378	0.025	0.688	0.305	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
177,420	177,217	178,471	176,672	178,386	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
178,468	177,945	178,844	177,322	179,134	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)	175,931	1,162,638	6,264	969,766	2,314,599	-
שינויים בתקופה:						
רווח כולל לתקופה	-	-	-	122,017	122,411	394
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה	-	-	-	-	11,000	11,000
הנפקת מניות	1,225	18,763	-	-	19,988	-
תשלום מבוסס מניות	900	2,801	(629)	-	3,072	-
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(58,488)	(58,488)	-
יתרה ליום 30 ביוני 2019	178,056	1,184,202	5,635	1,033,295	2,401,188	11,394

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
2,683,055	17,303	2,665,752	1,294,366	6,153	1,186,785	178,448
יתרה ליום 1 באפריל 2020						
שינויים בתקופה:						
4,817	430	4,387	4,387	-	-	-
רווח כולל לתקופה						
978	-	978	-	369	569	40
תשלום מבוסס מניות						
(32,127)	-	(32,127)	(32,127)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
<u>2,656,723</u>	<u>17,733</u>	<u>2,638,990</u>	<u>1,266,626</u>	<u>6,522</u>	<u>1,187,354</u>	<u>178,488</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2020						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 באפריל 2019						
176,414	1,164,243	5,712	996,302	2,342,671	11,142	2,353,813
שינויים בתקופה:						
-	-	-	67,251	67,251	252	67,503
רווח כולל לתקופה						
1,225	18,763	-	-	19,988	-	19,988
הנפקת מניות						
417	1,196	(77)	-	1,536	-	1,536
תשלום מבוסס מניות						
-	-	-	(30,258)	(30,258)	-	(30,258)
דיבידנד שהוכרז						
<u>178,056</u>	<u>1,184,202</u>	<u>5,635</u>	<u>1,033,295</u>	<u>2,401,188</u>	<u>11,394</u>	<u>2,412,582</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2019						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
429,556	67,503	4,817	122,411	55,569
(239,891)	3,259	48,624	(26,634)	19,231
189,665	70,762	53,441	95,777	74,800
(127,769)	(77,425)	(20,388)	(95,998)	(42,502)
126,908	-	250	75,243	250
(132,006)	(85,907)	-	(132,006)	-
(15,070)	(1,134)	(521)	(2,860)	(1,894)
(159,554)	644	55,037	(406)	136,562
(3,666)	(29)	(649)	(196)	(12,807)
(311,157)	(163,851)	33,729	(156,223)	79,609
(47,966)	(454)	(12,413)	(96,964)	(12,816)
(99,629)	(2,674)	(553)	(3,043)	(1,109)
546,613	211,779	400,319	546,613	400,319
(84,938)	-	(373,422)	(31,595)	(405,048)
(119,069)	(58,488)	(62,463)	(58,488)	(62,463)
195,011	150,163	(48,532)	356,523	(81,117)
73,519	57,074	38,638	296,077	73,292
9,513	248,516	117,686	9,513	83,032
83,032	305,590	156,324	305,590	156,324

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

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

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת חברות בנות (נספח ג')

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:

קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים, נטו

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
5,586	1,536	978	3,072	1,957	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
23,144	32,325	4,220	33,184	2,259	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
6,785	33,878	(4,757)	29,407	(16,238)	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(3,061)	(1,642)	3,488	(1,860)	4,688	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(225,647)	(74,760)	43,139	(68,994)	57,753	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(35,649)	(8,978)	(9,488)	(16,916)	(19,007)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
80,786	20,493	18,484	37,697	42,453	הוצאות מימון אחרות, נטו
(148,056)	2,852	56,064	15,590	73,865	
8,924	2,490	(9,204)	8,681	(11,885)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(12,635)	(1,747)	3,686	(7,935)	2,390	גידול (קטון) בחייבים ולקוחות
(3,711)	743	(5,518)	746	(9,495)	גידול (קטון) בזכאים ויתרות זכות
(88,678)	(405)	(2,399)	(43,144)	(46,153)	מזומנים מפעילות שוטפת:
554	69	477	174	1,014	ריבית ששולמה
(88,124)	(336)	(1,922)	(42,970)	(45,139)	ריבית שנתקבלה
(239,891)	3,259	48,624	(26,634)	19,231	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
27,909	23,569	5,545	23,569	5,545	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
4,010	-	-	-	-	התאמת תמורה שטרם שולמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	(6,101)	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

**נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום
הרכישה:**

339	(1,384)	-	339	-	הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
(95,093)	-	-	(95,093)	-	נדל"ן להשקעה
(185,092)	(185,092)	-	(185,092)	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
128,179	70,090	-	128,179	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
11,000	-	-	11,000	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(140,667)	(116,386)	-	(140,667)	-	
(21,818)	-	-	(21,818)	-	הלוואות בעלים
20,000	20,000	-	20,000	-	הנפקת מניות תמורת הרכישה
10,355	10,355	-	10,355	-	מקדמה על חשבון השקעה
124	124	-	124	-	עלויות רכישה שטרם שולמו
(132,006)	(85,907)	-	(132,006)	-	סך-הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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 מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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:

	30.6.2019	30.6.2020	31.12.2019
מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*			
לפי מדד בגין	101.1	100.0	100.8
לפי מדד ידוע	101.7	100.1	100.8
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	3.566	3.466	3.456

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	חודשים שהסתיימה ביום		חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020
31.12.2019				
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

לפי מדד בגין	(0.79)	0.90	(0.70)	0.40	0.60
לפי מדד ידוע	(0.69)	1.20	(0.20)	1.50	0.30
דולר של ארה"ב	0.29	(4.86)	(2.78)	(1.82)	(7.79)

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

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

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019. לפרטים בדבר מדיניות חשבונאית בקשר לטיפול בהקלות שניתנו 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 ביוני 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:

30.06.2020		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,509,074	2,442,285	
30.06.2019		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,736,353	2,572,568	
31.12.2019		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר	מבוקר	
2,690,277	2,477,327	

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

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

המצב הכספי:

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

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- ניירות ערך מוחזקים למסחר

- מניות

- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

30.06.2019			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
3,927	-	-	3,927
1,650	1,650	-	-
5,577	1,650	-	3,927

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

- התאמת תמורה בגין השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

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

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- ניירות ערך מוחזקים למסחר

- מניות

- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות פיננסיות:

- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

4,010	4,010	-	-
-------	-------	---	---

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

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 החציון הראשון של שנת 2020 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מערכי 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 בחציון הראשון של שנת 2020, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

2. טיפול חשבונאי בהקלות שכר דירה בגין נגיף הקורונה:

בתחום המסחר, אשר נפגע בצורה ישירה מההנחיות בשל הצווים 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. במקרים בהם השוכרים היו זכאים להנחות ביחס לתקופה בה היו סגורים בשל צווי מדינה, הם טופלו כדמי חכירה משתנים שליליים בהתאם להוראות IFRS 16, ונזקפו מיידי לרווח והפסד כהקטנת הכנסה. במקרים בהם, כחלק ממתווה ההקלות בשל משבר הקורונה, דמי השכירות חושבו לתקופה קצובה כנמוך מבין רכיב קבוע לאחוז מפיידיון, ההפחתות בדמי השכירות, ככל שהיו, הוכרו בתקופה בה הן ניתנו. החברה רואה בהקלות שניתנו על ידיה 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- 6 מיליון ש"ח, הוכרו ברווח והפסד ברבעון השני של שנת 2020.

ב. מזכר הבנות לרכישת נכס- מרכז מסחרי בגני תקווה:

1. בחודש יוני 2020 התקשרה החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("המוכר"), במזכר הבנות 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) בינואר 2022 ("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 של החברה לפי הסכם המכר, כנגד קבלת בטוחות לשביעות רצונה. העמדת הבטוחות על ידי המוכר כפופה לאישור הבנק המממן של הנכס. הערבויות יושבו לחברה כנגד תשלום התמורה על ידיה.

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

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

ב. מזכר הבנות לרכישת נכס- מרכז מסחרי בגני תקוה (המשך):

- ד. הניהול השוטף של הנכס יתבצע על ידי המוכר. כל ההחלטות בקשר לנכס יהיו משותפות.
- ה. 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.
- במסגרת ההסכם המפורט (כהגדרתו להלן) הצדדים יבחנו ויסכמו מנגנון הגבלת הסכומים האמורים.
- יעדי ה- NOI המובטחים לחברה מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.
3. השלמת העסקה אינה וודאית והיא כפופה, בין היתר, לחתימה על הסכם מפורט אשר יחליף את מזכר ההבנות בתוך 60 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות.

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 לחברה הפרטית האפשרות לחייב את בעלי הנכס לפרוע את ההלוואה, או לחילופין, לקיים הסכם חכירה לטווח ארוך ("הסכם החכירה") של מגרש בשטח של כ- 2.5 דונם ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, עליו בנוי מבנה הכולל כ- 3,000 מ"ר ב- 4 קומות משרדים וקומת מסחר ("הנכס"). הנכס מאוכלס בתפוסה של כ- 85%, וה- NOI השנתי שלו הינו בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.
3. בכוונת החברה הפרטית לקדם תב"ע נקודתית להוספת זכויות משמעותיות מכוח מסמך המדיניות של עיריית הרצליה.
4. ככל ולאחר שהחברה הפרטית תבחר שלא לממש את זכותה לקיום הסכם החכירה, חלף ההלוואה, תעמוד לבעלי הנכס האופציה לחייב את החברה הפרטית להתקשר בהסכם החכירה (בשינויים המחויבים), ותחת התנאים שנקבעו.
5. החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לשותפים. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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.ג. אג"ח (סדרה ו')	כ- 404 מיליון ש"ח

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 699,116 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 150,138 מניות רגילות של החברה.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 112,460 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, מהווה כ- 52% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. סכום הפדיון המוקדם הכולל ששילמה החברה הינו בסך של כ- 375.5 מיליון ש"ח. בעקבות הפדיון המוקדם, הכירה החברה בהפסד חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שנזקק לסעיף הוצאות המימון.

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

ו. הארכת הסכם הניהול:

ביום 30 ביולי 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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
ריט 1 בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2020 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

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

זיו האפט
רואי חשבון

12 באוגוסט, 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 **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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



לכבוד

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

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של ריט 1 בע"מ
מתאריך 12 בפברואר 2020

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

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

זיו האפט
רואי חשבון

12 באוגוסט, 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 **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סייד, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 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.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1:

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 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 באוגוסט, 2020

שמואל סייד, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 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 באוגוסט, 2020

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים