



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2020

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-34	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
	<u>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020</u>
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	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף
53-55	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ("הדוח הכספי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2019 ("הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

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

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

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

הסביבה העסקית – מגיפת הקורונה

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

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

התפרצות המגיפה, ביחד עם ההנחיות, ואי הודאות בקשר לקצב התפשטותה ומשך הזמן שידרש עד לחזרה לשגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אוקטובר 2020¹ בקשר להשלכות משבר הקורונה על הפעילות הכלכלית ("התחזית"), התוצר בשנת 2020 צפוי להתכווץ בשיעור בטווח שבין 5% ל-6.5%, כתלות בתרחיש השליטה בתחלואה. התחזית כללה שני תרחישים מרכזיים: תרחיש המאופיין בשליטה על התפתחות התחלואה ("התרחיש החיובי"), לצד תרחיש המאופיין בשליטה נמוכה על התפתחות התחלואה ("התרחיש השלילי"). שני התרחישים מבוססים על הנחת עבודה לפיה באמצע שנת 2021 ימצא חיסון או טיפול תרופתי לקורונה, שיאפשרו חזרה לשגרת חיים ללא מגבלות על הפעילות הכלכלית.

שני התרחישים בתחזית כוללים ירידה משמעותית בפעילות בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2020, כתוצאה מהסגר השני שהוטל בחודש ספטמבר 2020, אך שונים בכל הנוגע לאופן היציאה מהסגר ולהשלכותיו. על פי התחזית, הירידה הצפויה בתוצר בשנת 2020 משתקפת בכל השימושים, למעט בצריכה הציבורית. ניכרת בתחזית אי ודאות לגבי שיעור הצמיחה בשנת 2021, אשר נע בטווח שבין שיעור של כ-6.5% בתרחיש החיובי לבין 1.0% בלבד בתרחיש השלילי. בהתאם לתחזית, שיעור האבטלה החזוי ברבעון האחרון של שנת 2020 (בקרוב גילאי העבודה העיקריים) יעמוד על כ-16.7% בתרחיש החיובי (לעומת כ-20.2% בתרחיש השלילי) ועשוי לרדת בהדרגה לכ-7.8% בסוף שנת 2021 (לעומת כ-13.9% בתרחיש השלילי). כלומר, בשני התרחישים, גם בסוף שנת 2021 המשק לא צפוי לחזור לתעסוקה מלאה. בנוסף, תחזית בנק ישראל כוללת את ההערכות כי האינפלציה בשנים 2020 ו-2021 תהיה מתחת 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 בעיקר בתחומי המסחר בתקופות הסגר, ובתחום החניונים, כפי שיפורט בהמשך. להערכת החברה, בטווח הבינוני – ארוך, עלולה להיות למשבר השפעה רחבה יותר, גם ביתר תחומי הפעילות של החברה, שכן סביבת מיתון, אם תימשך לאורך זמן, עלולה לייצר לחץ שלילי על דמי השכירות, על הביקוש לשטחים להשכרה ועל שיעורי התפוסה.

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

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2020, זמינה באתר בנק ישראל בקישור:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/22-10-20c.aspx>

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

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

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

כמו כן, קיים חשש כי צעדים נוספים להגבלת התנועה ו/או התמשכות ההגבלות הקיימות על התקהלות במרחב הציבורי לאורך זמן, יובילו לקיטון חד ומתמשך בתנועת המבקרים במרכזים המסחריים, לירידה בפדיונות, לפגיעה בצריכה הפרטית, לפגיעה בעסקים וכתוצאה מכך לפגיעה בהכנסות החברה מדמי שכירות.

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

החברה קיבלה פניות ובקשות להקלות שכר דירה גם משוכרים **בתחומי הפעילות הנוספים** שלה. החברה נענתה לחלק מהבקשות, **בעיקר בדרך של הקלות תזרימיות** (פריסת תשלומי שכר הדירה), ולאחר שבוצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה. היקף ההקלות התזרימיות הכולל שניתנו לשוכרים מתחומי הפעילות הנוספים עד למועד פרסום הדוח מסתכם לסך של כ-11 מיליון ש"ח, בעיקר עבור החודשים אפריל-מאי 2020, מתוכם כ-8 מיליון ש"ח נגבו, והיתרה נפרסה לתשלום להמשך השנה. למועד פרסום הדוח, הפגיעה בהכנסות החברה בשנת 2020 כתוצאה מההקלות בתחומים הנוספים אינה מהותית (כ-1 מיליון ש"ח, אשר הוכרה בתקופת הדוח). עם זאת, תוצאות החברה לשנת 2020 מושפעות גם מעיכוב באכלוס שטחי משרדים פנויים ומתפנים.

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

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, המהווה כ- 11% מתיק הנכסים המניבים של החברה, לא ניכרת פגיעה בפעילותם העסקית של השוכרים של החברה למועד פרסום הדוח. יחד עם זאת, ההאטה הכלכלית ו/או פגיעה אפשרית בשרשרת האספקה, עשויות לפגוע בפעילותם בעתיד.

בתחום בתי החולים הסייעודיים, המהווה כ- 6% מתיק הנכסים המניבים של החברה, קיימת פגיעה ברווחיות ובתזרימי המזומנים של השוכרים של החברה וזאת בעיקר עקב עלייה בהוצאות התפעול בהתאמה לדרישות משרד הבריאות וכן עקב ירידה בהכנסות כתוצאה מצמצום בהפניית חולים חדשים.

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

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

בהתאם למדיניות החברה בקשר **למדידת שווי הנדל"ן להשקעה**, במחצית הראשונה של שנת 2020 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות 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 בתקופת הדוח, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב). לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

משבר הקורונה גרם לתנודתיות גבוהה **בשוקי ההון** בארץ ובעולם, העשויה להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון בעת הנוכחית. עם זאת, השווקים הפיננסיים בישראל ממשיכים לתפקד בצורה תקינה, והסגר השני לא הביא לתנודתיות עזה בשווקים כפי שנחווה בסגר הראשון של השנה. תשואות האג"ח הממשלתיות נותרו ככלל מאוד נמוכות, בין היתר, על רקע פעילות בנק ישראל בשוק. מרווחי האג"ח הקונצרני נותרו יציבים ובחלקם אף חלה ירידה קלה. בחודש יולי 2020 הודיע בנק ישראל על תכנית לרכישת אג"ח קונצרני במטרה להבטיח את המשך פעילותו התקינה של שוק זה. לפרטים בדבר הנפקות חוב של החברה בתקופה ועד למועד פרסום דוח זה, ראו סעיף 1.3 להלן. לפרטים בדבר מצב הנוזילות 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 החמרה נוספת של המגיפה לצד החרפת המגבלות על פעילות המשק בחודשים הקרובים, צפויה פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

לאור העובדה שמשבר הקורונה הוא אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת השפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, משך הזמן למציאת חיסון ו/או תרופה לנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה).

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

כמו כן, להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

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

הערכות החברה אודות הפגיעה הצפויה בהכנסותיה מנדל"ן מניב המושכר לשימושים השונים במסגרת התוצאות הכספיות החזויות והערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף התפשטות המגיפה, משך המשבר, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרום השלכות מהותיות על שוכריה של החברה ועל החברה.

דוחות מאוחדים מורחבים

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

פרטים על פעילות החברה

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

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 850 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה ולגיוון תיק הנכסים המניבים שלה, תוך התייחסות למשבר הקורונה ולהשפעותיו על פעילות החברה, ותוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (מאוחד מורחב,

במיליוני ש"ח)²:

2019	רבעון 3 2019	רבעון 3 2020	% שינוי 2019-2020	1-9/2019	1-9/2020	% שינוי 2019-2020	
341.9	90.9	82.0	(9.8%)	252.9	248.0	(1.9%)	NOI
-	90.3	82.0	(9.2%)	230.0	212.7	(7.5%)	NOI Same Property
249.9	66.0	60.1	(9.0%)	185.4	178.0	(4.0%)	FFO ריאלי
1.40	0.37	0.34	(9.2%)	1.04	1.00	(4.7%)	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 מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, המעניק בסיס נאות להשוואה ולמידת תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב. החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה- FFO וה- FFO למניה עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות נדל"ן מניב אחרות, לרבות קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

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

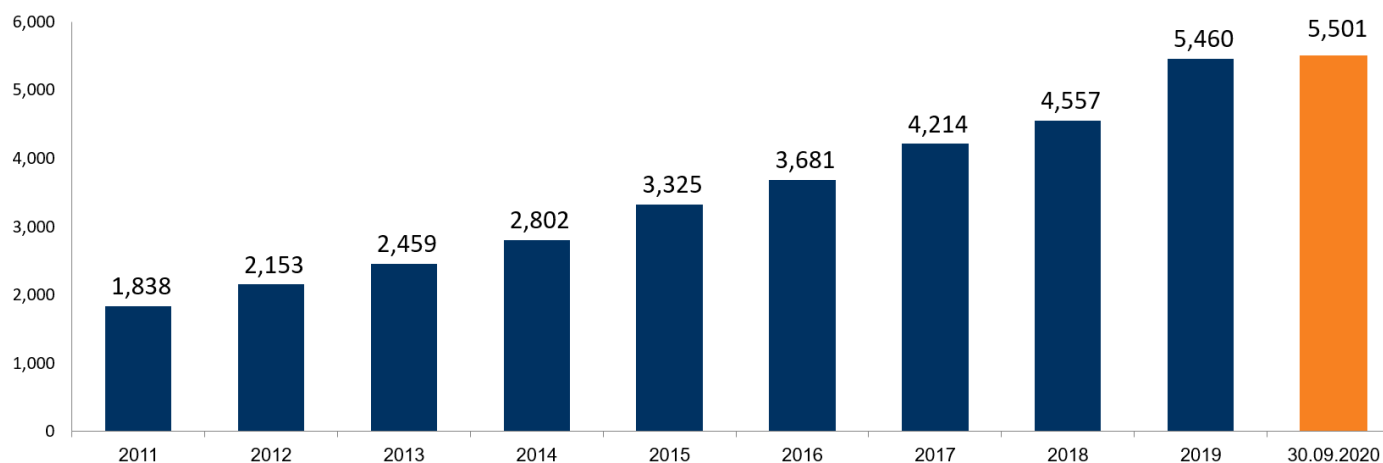
מודגש בזאת כי ה- FFO:

- 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.

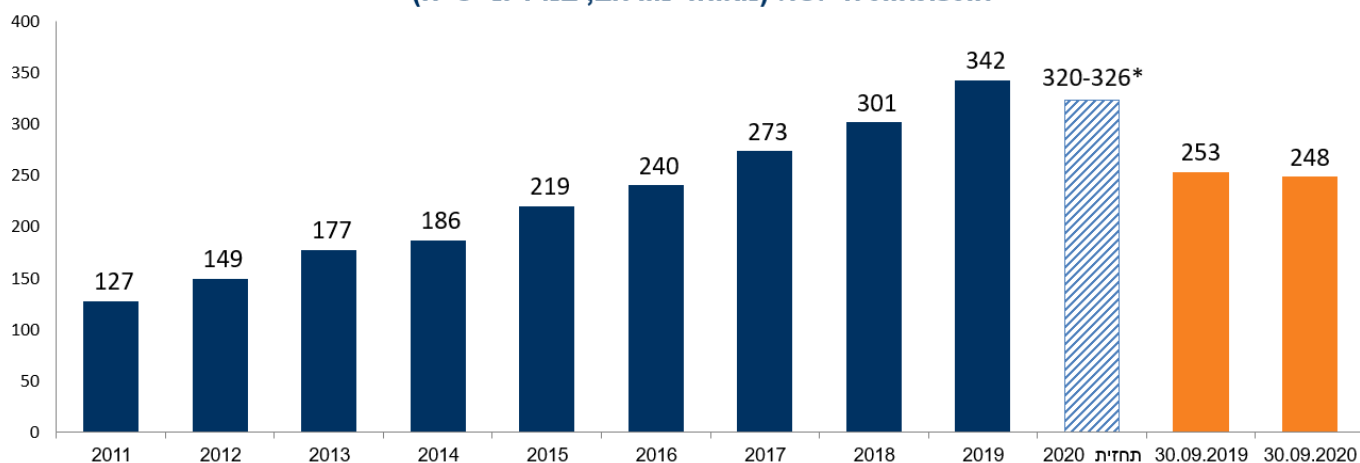
לפרטים נוספים בדבר נתוני ה- FFO לתקופה, ראו סעיף 1.5 להלן.

² יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI, וב- FFO הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020.

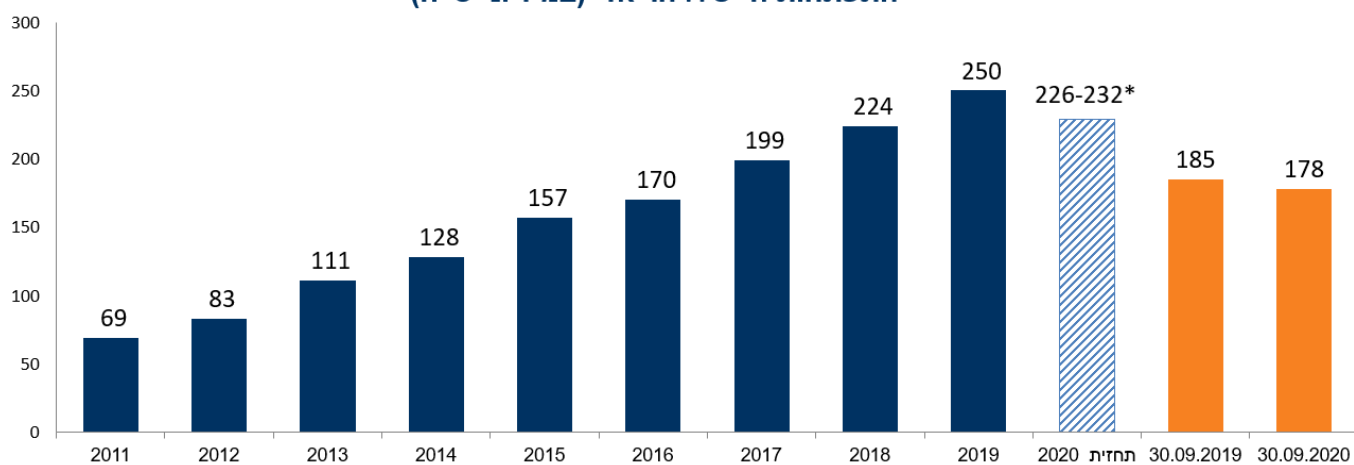
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

החברה מעדכנת את תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2020	בעקבות משבר הקורונה. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.
NOI - ירידה של כ- 2%	ה- NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכם בכ- 248 מיליון ש"ח, לעומת כ- 253 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת מהשפעת משבר הקורונה, בעיקר על תחומי המסחר והחניונים כפי שפורט לעיל, אשר קוזה מ-NOI שנבע מנכסים שנרכשו.
NOI Same Property - ירידה של כ- 7.5%	ירידה של כ- 7.5% ב- NOI מנכסים זהים לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בנטרול מדד שלילי, ירידה ריאלית של כ- 6.7%) הנובעת בעיקר מהשפעות משבר הקורונה. לטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב-NOI, ראו בסעיף 1.6 להלן.
FFO ריאלי - ירידה של כ- 4%	ה- FFO הריאלי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכם בכ- 178 מיליון ש"ח, לעומת כ- 185 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה הנובעת מהשפעות משבר הקורונה על ה- NOI בתקופה.
FFO ריאלי למניה - ירידה של כ- 4.7%	כ- 1.00 ש"ח למניה בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2020, לעומת כ- 1.04 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.
דירוג אגרות החוב של החברה	ilAA /Stable, על ידי S&P מעלות, אשרור דירוג מחודש אוגוסט 2020.
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים ³	
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.0%. לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה	דיבידנד צפוי לשנת 2020 של כ- 128 מיליון ש"ח (72 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.7% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 בנובמבר 2020). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	הנפקות חוב בשנת 2020: הארכת מח"מ החוב תוך ניצול תנאי השוק וללא תוספת עלות משמעותית: הרחבת אג"ח (סדרה ו') במח"מ 7, בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח, ששימשה בעיקר לפדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של כ- 52% מיתרת אג"ח (סדרה ד') במח"מ 3 שנים.
רמת נזילות גבוהה	למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי תומכות ופנויות בסך של כ- 335 מיליון ש"ח.
מח"מ חוב ארוך ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות	מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.4 שנים, הוארך באמצעות פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אג"ח (סדרה ד') והרחבת אג"ח (סדרה ו'). לפרטים ראו סעיף 1.3 להלן.
ירידה בעלות החוב המשוקללת	ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.99% למועד פרסום הדוח (כ- 2.11% ליום 31 בדצמבר 2019). ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.69% (כ- 1.83% ליום 31 בדצמבר 2019). עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.73% (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 6.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 בנובמבר 2020).
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 2.7 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020, לעומת כ- 2.6 מיליארד ש"ח וכ- 2.5 מיליארד ש"ח לימים 31 בדצמבר ו-30 בספטמבר 2019, בהתאמה.
הון למניה (המיוחס לבעלים)	כ- 14.92 ש"ח הון למניה ליום 30 בספטמבר 2020, לעומת כ- 14.84 ש"ח וכ- 13.78 ש"ח לימים 31 בדצמבר ו-30 בספטמבר 2019, בהתאמה.

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

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

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

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

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

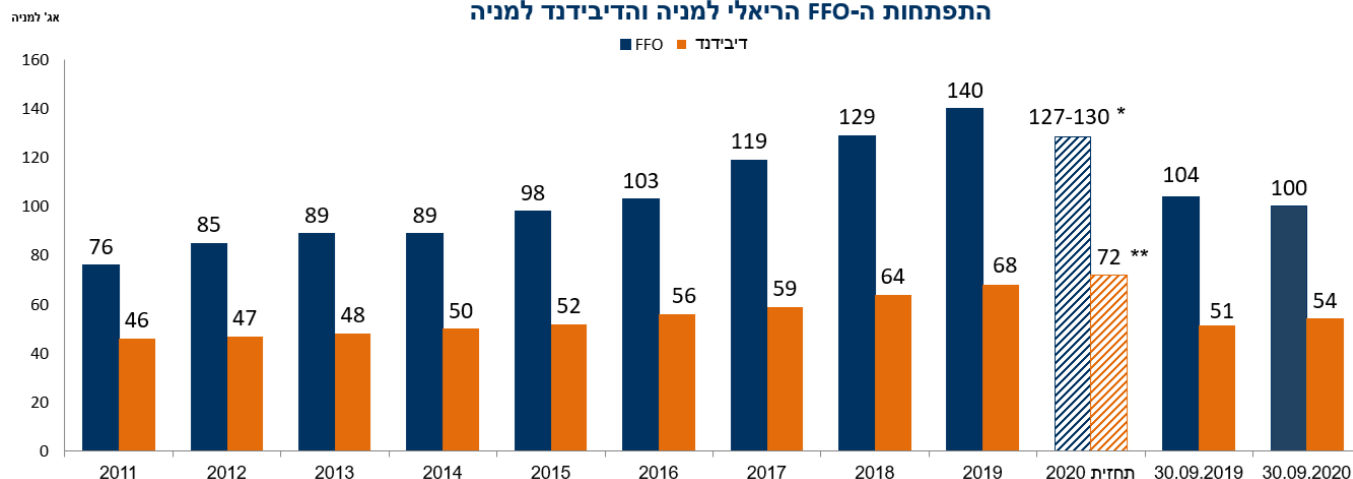
* התחזית המקורית שפורסמה בחודש מרץ 2020, לא כללה את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות החברה. עדכון התחזית הנוכחי ביחס לתחזית המעודכנת שפורסמה בחודש אוגוסט 2020, נובע מהשפעותיהן של המגבלות הנוספות שהוטלו על הפעילות הכלכלית כתוצאה מהחמרה נוספת במצב התחלואה בחודשים האחרונים, ובעיקר הסגר השני שהוטל החל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

הערכות החברה למועד פרסום הדוח, אשר שימשו לצורך האמדנים 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 החמרה נוספת של המגיפה לצד החרפת המגבלות על פעילות המשק בחודשים הקרובים, צפויה פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים במועד פרסום דוח זה וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2020. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי נוסף בסביבה העסקית בה פועלת החברה ביחס להנחות החברה, כפי שתוארו לעיל.

לאור העובדה שמשבר הקורונה הינו אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית ותוצאותיה של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה). הערכות החברה בדבר השלכות 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

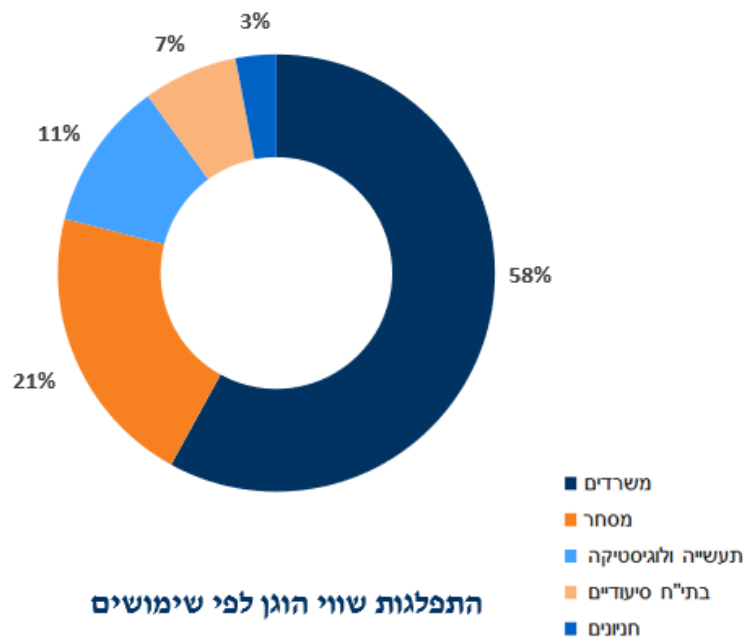
בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

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

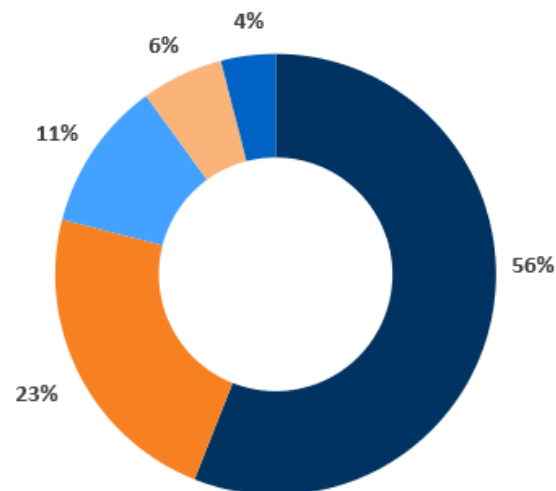
שימושים	שטח מ"ר	NOI (*) אלפי ש"ח	% מה-NOI (*)	שיעור תפוסה	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	228,056	144,923	58%	94.5%	3,058,097	56%
מסחר	92,847	51,210	21%	97.0%	1,303,016	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	134,288	27,188	11%	99.0%	593,532	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	16,750	7%	100%	302,700	6%
חניונים	62,756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

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

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 בספטמבר 2020 (אלפי ש"ח):

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

* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2020 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ז)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

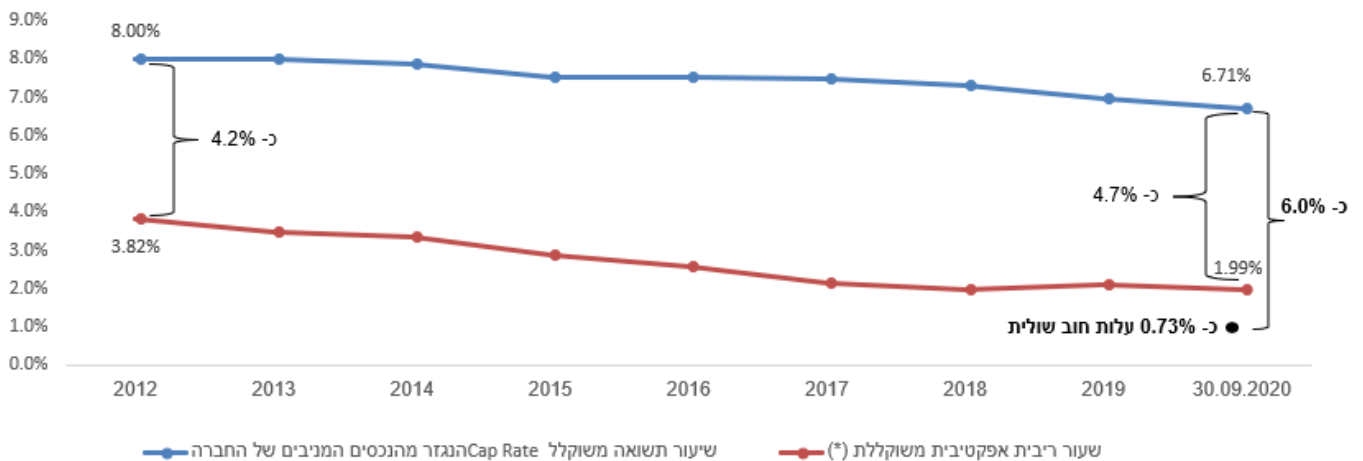
** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר הפרשה בגין הקלות שכר דירה ברבעון השלישי של שנת 2020 בסך של כ- 3 מיליון ש"ח כתוצאה ממשבר הקורונה, וכן את תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים.

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

האמור בסעיף זה, כולל מידע צופה פני עתיד, שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה, ועל מידע בדבר הפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות, אי תשלום שכר דירה, משבר עסקי של מי מהשוכרים, ו/או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן, או בשל גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף ומשך התפשטות נגיף הקורונה, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרוור השלכות מהותיות על החברה.

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



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

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2017-2020

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

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:

התקשרות לרכישת נכס – מרכז מסחרי בגני תקווה

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

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

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

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

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

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

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 בספטמבר 2020.

מתחם אינפניטי פארק – רעננה

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

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

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

1.3. הון וחוב

הון

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

הנפקת אגרות חוב

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

פדיון מוקדם של אגרות חוב

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

בעקבות הפדיון המוקדם, הכירה החברה בהפסד חד פעמי בסך של כ-7 מיליון ש"ח 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- 175 מיליון ש"ח.

אשראי לזמן קצר

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

דירוג החברה

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

תשקיף מדף

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

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

הסעיף	31.12.19	30.09.20	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,394	5,302	
נכסים שוטפים	270	135	הקיטון בנכסים השוטפים נובע בעיקר מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 146 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 1.7 להלן). יתרת החייבים והלקוחות גדלה בתקופה בכ- 11 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.
נדל"ן להשקעה	4,822	4,844	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נובע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	270	276	הגידול בהשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בתקופה נבע מהרווח השוטף בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות בתקופה.
הון חוזר	(46)	(151)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 151 מיליון ש"ח (כ- 46 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 135 מיליון ש"ח (כ- 270 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 286 מיליון ש"ח (כ- 316 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). הגידול בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מקיטון במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים, כמפורט לעיל. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 335 מיליון ש"ח. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון 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 פעילות החברה.
אשראי לזמן קצר	233	232	האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 125 מיליון ש"ח (כ- 126 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 107 מיליון ש"ח (כ- 107 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019).
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,329	2,246	הקיטון, נטו, נובע בעיקר מפדיון אג"ח וכן מהפרשי הצמדה עקב ירידת המדד בתקופה בשיעור של כ- 0.6%.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,645	2,665	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 112 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 95 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	14.84	14.92	

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

* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

1.6 תוצאות הפעילות

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

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

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

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

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

הסברים והערות (לתקופה של תשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)	רבעון 3 2019	רבעון 3 2020	לתקופה 1-9/2019	לתקופה 1-9/2020	הסעיף
הירידה נובעת ממשבר הקורונה והשפעתו על תוצאות החברה בתקופה. יצוין, כי הפגיעה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בהכנסות החברה, הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, בדרך של קיטון בהכנסות. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 4(א) לדוח הכספי.	86.4	78.0	251.4	234.1	הכנסות מדמי שכירות
לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ותחזית החברה לשנת 2020, ראו בסעיף 1.1 לעיל.	5.0	5.1	15.3	14.3	עלות אחזקה ותפעול מבנים
	81.4	72.9	236.1	219.8	NOI
סעיף זה כולל בעיקר שערך נכסים שלילי בסך של כ- 58 מיליון ש"ח בעקבות עדכונים להערכות השווי שבוצעו בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך חיובי בסך של כ- 80 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח והוצאה בגין שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח).	(2.2)	0.4	66.8	(57.3)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 19.8 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 19.2 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים, ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח).	9.6	9.0	28.4	27.7	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ביחס להוצאות בסך של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מירידת המדד בשיעור של כ-0.6%, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 0.5% אשתקד (ברבעון השלישי של 2020 – הוצאות של כ- 2 מיליון ש"ח בשל עליית מדד של 0.1%, ביחס להכנסות של כ- 17.6 מיליון ש"ח בשל ירידת מדד בשיעור של כ- 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד).	(4.7)	11.9	44.7	24.5	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
מנגד, הושפעו הוצאות המימון מהפסד חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בעקבות פדיון מוקדם שביצעה החברה ביוזמתה. הנפקת אג"ח (סדרה ו') בחודש אפריל 2020 והפדיון המוקדם של אג"ח (סדרה ד') בחודש מאי 2020, צפויות לחסוך לחברה הוצאות מימון (נטו) בשלוש השנים הבאות בסך של כ-2 מיליון ש"ח לשנה. לפרטים ראו סעיף 1.3 לעיל.	6.9	4.7	(26.3)	2.4	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.					חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו
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.	-	-	-	-	מיסים על ההכנסה
	80.9	56.8	202.9	111.5	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.454	0.318	1.145	0.625	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

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

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

ליום 30 בספטמבר 2020, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 74 מיליון ש"ח (כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 28 מיליון ש"ח (כ- 164 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 335 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה על נזילות החברה, בעיקר עקב פגיעה בהכנסות משכר דירה והקלות תזרימיות שניתנו בתקופה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. דירקטוריון החברה קבע כי אין גרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הסברים והערות	1-9/2019	1-9/2020	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח בסך של כ- 113 מיליון ש"ח (כ- 204 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמת שווי הוגן שלילית של נדליין להשקעה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח (בניכוי התאמת שווי חיובית של כ- 67 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (בתוספת הוצאות של כ- 12 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 26 מיליון ש"ח אשתקד). כמו כן, התזרים בתקופה הושפע מגידול בסעיף החייבים והלקוחות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה).	124	106	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר ממימוש נטו של השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים ששימש לרכישות והשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח. (אשתקד, שימש בעיקר לרכישה והשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 111 מיליון ש"ח, להשקעה בסך של כ- 146 מיליון ש"ח באיגודי מקרקעין, להשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 129 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה שהתקבלה בגין מכירת נכסים בסך של כ- 123 מיליון ש"ח).	(268)	28	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 400 מיליון ש"ח, בניכוי תשלומים בגין פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 448 מיליון ש"ח (לרבות בשל פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה בהיקף של כ- 375 מיליון ש"ח), ודיבידנד ששולם בסך של כ- 95 מיליון ש"ח. (אשתקד, נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 547 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 116 מיליון ש"ח, קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 97 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 89 מיליון ש"ח).	245	(143)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון

1.8. מקורות המימון:

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

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 510 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות כ- 175 מיליון ש"ח. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה.

להשלכות אפשריות של משבר הקורונה על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.1 לעיל.

בנוגע 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 בספטמבר 2020 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2019 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות שנתיות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת.

מדיניות החלוקה כאמור כפופה לכל דין, ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות") ולדרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, ותבוצע באופן שישמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

אין בהצהרה על מדיניות חלוקת דיבידנד כאמור כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון לשנות את מדיניות החברה בחלוקת דיבידנד, כפי שימצא לנכון מעת לעת.

דירקטוריון החברה החליט ביום 12 במרץ 2020 כי הדיבידנד לשנת 2020 לא יפחת מסך של כ- 128 מיליון ש"ח (72 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 12 בנובמבר 2020 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2020 ואישר את חלוקת הדיבידנד בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 30 בספטמבר 2020, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשלכות של משבר הקורונה על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי שכירות בעלי פיזור נרחב; (ב) עיקר נכסיה המניבים

של החברה אינם משועבדים ; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה ; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה ; בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים מחמירים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר יאפשרו לחברה להתמודד עם התפתחויות והשלכות משבר הקורונה.

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו :

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2020	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	אפריל 2020
20 במאי 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	יוני 2020
12 באוגוסט 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	ספטמבר 2020
12 בנובמבר 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	דצמבר 2020

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

1.10. הסכם הניהול

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

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

12 בנובמבר 2020

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

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

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

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

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

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

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>הפסד מהשינויים</u>			<u>רווח מהשינויים</u>			<u>המכשיר הרגיש</u>
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>עליה בשיעור הריבית</u>			
			<u>שווי הוגן ליום (*)</u>			
<u>ירידה של 2% בריבית***</u>	-10%	-5%	30.09.2020	+5%	+10%	<u>עליה של 2% בריבית***</u>
(291)	(9)	(5)	(2,509)	5	9	252
						<u>אגרות חוב מונפקות***</u>

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 0.69% ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 2020.

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

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

<u>הפסד מהשינויים</u>		<u>רווח מהשינויים</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
<u>ירידה בשווי</u>		<u>עליה בשווי</u>		
		<u>שווי הוגן ליום</u>		
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	30.09.2020	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>
(2.8)	(1.4)	28	1.4	2.8
<u>נכסים פיננסיים (*)</u>				

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

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 8 בנובמבר 2020 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. הוועדה דנה בנושאים שונים ובכללם בנושאים המפורטים להלן:

1. ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים.
2. 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 בנובמבר 2020 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

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

לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השניה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי.

שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים 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 במחצית הראשונה 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 בתקופה, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. בדבר פירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו ביאור 4 לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2020.

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

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד' (*)	סדרה ה'	סדרה ו'
מועד ההנפקה	19.7.10	16.9.13	2.11.15	15.06.16
	31.1.12	20.8.14	8.12.16	10-12/2017 (מימוש)
	23.2.12	26.10.14	31.8.17	אופציות)
	1.5.12	9.2.15	21.12.17	01-03/2018 (מימוש)
	18.10.12	31.03.15	29.01.18	אופציות)
	24.3.13	22.7.15	07.02.19	30.06.19
		8.12.16	21.04.2020 (**)	
		25.4.17		
ערך נקוב במועד ההנפקה	125,000-19.7.10	139,794-16.9.13	143,936-2.11.15	187,397-15.06.16
	30,000-31.1.12	61,000-20.8.14	78,109-8.12.16	40,428-10-12/2017
	41,058-23.2.12	96,600-26.10.14	90,537-31.8.17	61,772-01-03/2018
	125,000-1.5.12	102,667-9.2.15	196,895-21.12.17	171,155-30.06.19
	102,400-18.10.12	40,600-31.3.15	260,106-29.01.18	339,200-21.04.20
	132,820-24.3.13	190,424-22.7.15	281,911-07.02.19	
	70,905-8.12.16			
	100,000-25.4.17			
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	1,051,494	799,952
ערך נקוב ליום 30.09.20	21,635	305,291	1,006,202	781,212
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.20	23,280	305,291	1,012,155	793,813
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.20	28	371	1,230	844
שווי הוגן ליום 30.09.20	23,475	333,195	1,207,140	945,266
שווי בורסאי ליום 30.09.20	23,475	333,195	1,207,140	945,266
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים 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 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 חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות 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 רו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824

הסעיף דוא"ל	סדרה ג'	סדרה ד' (*)	סדרה ה'	סדרה ו'
	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 3 באוגוסט 2011 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 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 הדיסקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2019.

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

עמידה באמות מידה פיננסיות:

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

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

(*) בחודש אפריל 2020, הודיעה החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות חוב (סדרה ד') אשר בוצע ביום 13 במאי 2020. הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה ד') הינו בסך של 347 מיליון ש"ח ע.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 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד')) שחושב לפי חלופה (3) הקבועה בסעיף 6.2.9.3 לטטר הנאמנות, דהיינו יתרת תורים המוזמנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בטרם הנאמנות) בתוספת שיעור שנתי של 1.5%. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 034543-01-2020) ודיווח מתקן שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 0359505-01-2020).

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

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

מתחם רעננה

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

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 69.6 מיליון ש"ח (כ- 69.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 72.2 מיליון ש"ח (כ- 46.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2 לעיל.

מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 11 למרץ 2020, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר פורסמו ביום 15 במרץ 2020 (אסמכתא 024237-01-2020) ("הערכת השווי"). בנוסף, מצורף על דרך ההפניה עדכון להערכת השווי מיום 4 באוגוסט 2020, אשר צורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020, אשר פורסמו ביום 13 באוגוסט 2020 (אסמכתא 088155-01-2020). מאז תאריך התקופה של הערכת השווי (קרי, 30 ביוני 2020), חלפו כ- 5 חודשים (קרי, למעלה מ- 90 יום). על פי הערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התקופה של הערכת השווי, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

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

** רווחי השערך לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, אין שינוי (נטו) בשווי הנכס ברבעון השלישי של 2020. הפסדי השערך לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות מימון אלו, הירידה (נטו) בשווי הנכס לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, הינה כ- 18.2 מיליון ש"ח (בשנת 2019, הפסדי 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 בספטמבר 2020 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2019). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ג) (3) לדוחות הכספיים לשנת 2019. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

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

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

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

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

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

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

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

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
73,845	-	374	-	73,471	מזומנים ושווי מזומנים
28,006	-	-	-	28,006	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
33,589	2,100	-	-	31,489	חייבים ולקוחות
<u>135,440</u>	<u>2,100</u>	<u>374</u>	<u>-</u>	<u>132,966</u>	
נכסים לא שוטפים					
4,844,135	4,844,135	-	-	-	נדל"ן להשקעה
275,603	275,603	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
46,890	34,979	-	5,427	6,484	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,302,068</u>	<u>5,156,817</u>	<u>374</u>	<u>5,427</u>	<u>139,450</u>	
התחייבויות שוטפות					
232,459	-	-	123,003	109,456	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
54,016	10,278	-	6,181	37,557	זכאים ויתרות זכות
<u>286,475</u>	<u>10,278</u>	<u>-</u>	<u>129,184</u>	<u>147,013</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
9,512	-	-	-	9,512	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,246,335	-	-	2,246,335	-	אגרות חוב, נטו
69,638	-	*69,638	-	-	התחייבות בגין חכירה
7,360	-	-	4,438	2,922	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,664,642	2,664,642	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
18,106	18,106	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,302,068</u>	<u>2,693,026</u>	<u>69,638</u>	<u>2,379,957</u>	<u>159,447</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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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- 3.09% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4.85% וכ- 4.05%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מזהים 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 בנובמבר 2020

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

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

ריט 1 בע"מ

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

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

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

12 בנובמבר, 2020
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
334,984	86,349	78,034	251,431	234,096	הכנסות מדמי שכירות, נטו – ראו ביאור
19,516	4,974	5,120	15,357	14,264	4(א)(2) עלות אחזקה ותפעול מבנים
315,468	81,375	72,914	236,074	219,832	
225,647	(2,182)	445	66,812	(57,308)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
541,115	79,193	73,359	302,886	162,524	
38,213	9,632	9,007	28,354	27,720	הוצאות הנהלה וכלליות
502,902	69,561	64,352	274,532	134,804	
9,619	19,563	2,280	7,085	6,382	הכנסות מימון
(59,821)	(14,897)	(14,138)	(51,795)	(30,864)	הוצאות מימון
(50,202)	4,666	(11,858)	(44,710)	(24,482)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
(23,144)	6,908	4,689	(26,276)	2,430	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
429,556	81,135	57,183	203,546	112,752	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
429,556	81,135	57,183	203,546	112,752	סך הכל רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
423,686	80,858	56,810	202,875	111,516	בעלי מניות החברה
5,870	277	373	671	1,236	זכויות שאינן מקנות שליטה
429,556	81,135	57,183	203,546	112,752	
2.388	0.454	0.318	1.145	0.625	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.374	0.451	0.318	1.139	0.623	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
177,420	178,085	178,529	177,149	178,434	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
178,468	179,230	178,548	178,044	178,930	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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:
112,752	1,236	111,516	111,516	-	-	-	רווח כולל לתקופה
2,935	-	2,935	-	64	2,591	280	תשלום מבוסס מניות
(94,599)	-	(94,599)	(94,599)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,682,748</u>	<u>18,106</u>	<u>2,664,642</u>	<u>1,291,300</u>	<u>6,629</u>	<u>1,188,160</u>	<u>178,553</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,314,599	-	2,314,599	969,766	6,264	1,162,638	175,931	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
203,546	671	202,875	202,875	-	-	-	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
4,607	-	4,607	-	339	3,329	939	תשלום מבוסס מניות
(88,764)	-	(88,764)	(88,764)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
2,464,976	11,671	2,453,305	1,083,877	6,603	1,184,730	178,095	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,656,723	17,733	2,638,990	1,266,626	6,522	1,187,354	178,488	יתרה ליום 1 ביולי 2020
							שינויים בתקופה:
57,183	373	56,810	56,810	-	-	-	רווח כולל לתקופה
978	-	978	-	107	806	65	תשלום מבוסס מניות
(32,136)	-	(32,136)	(32,136)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,682,748</u>	<u>18,106</u>	<u>2,664,642</u>	<u>1,291,300</u>	<u>6,629</u>	<u>1,188,160</u>	<u>178,553</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

<u>סך-הכל</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים בלתי מבוקר</u>	<u>קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>	
2,412,582	11,394	2,401,188	1,033,295	5,635	1,184,202	178,056	יתרה ליום 1 ביולי 2019
81,135	277	80,858	80,858	-	-	-	שינויים בתקופה:
1,535	-	1,535	-	968	528	39	רווח כולל לתקופה
(30,276)	-	(30,276)	(30,276)	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,464,976	11,671	2,453,305	1,083,877	6,603	1,184,730	178,095	דיבידנד שהוכרז
							יתרה ליום 30 בספטמבר 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

<u>סך-הכל</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>	
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
429,556	81,135	57,183	203,546	112,752
(239,891)	(52,871)	(26,434)	(79,610)	(7,203)
189,665	28,264	30,749	123,936	105,549
(127,769)	(15,391)	(48,597)	(111,302)	(91,292)
126,908	48,233	-	123,476	250
(132,006)	-	-	(132,006)	-
(15,070)	(10,824)	(649)	(13,684)	(2,543)
(159,554)	(128,868)	(711)	(129,274)	135,851
(3,666)	(4,855)	(1,409)	(5,033)	(14,023)
(311,157)	(111,705)	(51,366)	(267,823)	28,243
(47,966)	(143)	12,601	(97,107)	(215)
(99,629)	(28,068)	(556)	(31,111)	(1,665)
546,613	-	-	546,613	400,319
(84,938)	(53,343)	(41,771)	(84,938)	(446,819)
(119,069)	(30,276)	(32,136)	(88,764)	(94,599)
195,011	(111,830)	(61,862)	244,693	(142,979)
73,519	(195,271)	(82,479)	100,806	(9,187)
9,513	305,590	156,324	9,513	83,032
83,032	110,319	73,845	110,319	73,845

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) גידול 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

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

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

ביאור 1 - כללי:

א. ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. החברה הינה קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ופועלת לניהולם ולהשכרתם לאורך זמן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים 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 ומיידים), התש"ל-1970.

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2019	30.9.2019	30.9.2019	30.9.2020
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

0.60	(0.30)	0.10	0.60	(0.69)	לפי מדד בגין
0.30	(0.69)	0.10	0.50	(0.60)	לפי מדד ידוע
(7.79)	(2.36)	(0.72)	(7.10)	(0.43)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

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

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019. לפרטים בדבר מדיניות חשבונאית בקשר לטיפול בהקלות שכר דירה לשוכרים עקב משבר הקורונה ראו ביאור 4(א)(2).

ב. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. החברה בחנה את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

שיעור נכסי החברות הבנות מתוך נכסי החברה במאוחד.

שיעור התחייבויות החברות הבנות מתוך התחייבויות החברה במאוחד.

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

30.09.2020		
שווי הוגן	ערך בספרים בלתי מבוקר	
2,509,076	2,371,811	התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
30.09.2019		
שווי הוגן	ערך בספרים בלתי מבוקר	
2,704,158	2,470,075	התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
31.12.2019		
שווי הוגן	ערך בספרים מבוקר	
2,690,277	2,477,327	התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 דרך רווח והפסד שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

30.09.2020				
בלתי מבוקר				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
17,940	-	-	17,940	נכסים פיננסיים:
10,066	-	-	10,066	- ניירות ערך מוחזקים למסחר
5,427	5,427	-	-	- מניות
33,433	5,427	-	28,006	- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
				התחייבויות פיננסיות:
4,010	4,010	-	-	- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
30.09.2019				
בלתי מבוקר				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
130,283	-	30,025	100,258	נכסים פיננסיים:
2,761	-	-	2,761	- ניירות ערך מוחזקים למסחר
1,650	1,650	-	-	- מניות
134,694	1,650	30,025	103,019	- התאמת תמורה בגין השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
				התחייבויות פיננסיות:
4,010	4,010	-	-	- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
31.12.2019				
מבוקר				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
160,787	-	53,648	107,139	נכסים פיננסיים:
3,726	-	-	3,726	- ניירות ערך מוחזקים למסחר
3,358	3,358	-	-	- מניות
167,871	3,358	53,648	110,865	- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
				התחייבויות פיננסיות:
4,010	4,010	-	-	- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

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

א. משבר הקורונה:

1. מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

בהתאם למדיניות החברה בקשר למדידת שווי הנדל"ן להשקעה, במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים). בעדכוני הערכות השווי הביאה החברה בחשבון, בין היתר, את הפגיעה הצפויה בתזרימי המזומנים בנכסים השונים לנוכח השלכות מגפת הקורונה. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים, לרבות בשיעורי ההיוון של הנכסים, וזאת בעיקר בהתבסס על היעדר אינדיקציות לשינוי מהותי בהם למועד זה. כתוצאה מעדכוני הערכות השווי שביצעה בתקופת הדוח על המצב הכספי, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח.

2. טיפול חשבונאי בהקלות שכר דירה:

בתחום המסחר, אשר נפגע בצורה ישירה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מרכזי הסעדה, מרכזי המסחר והקניונים (ולמעט חנויות שהוגדרו כחיוניות), גיבשה החברה מדיניות הקלות בתשלומי שכר הדירה לשוכרים, בעיקר לתקופה שעסקיהם היו סגורים כתוצאה מההנחיות ולתקופה קצובה לאחר שנפתחו. מקרים בהם ניתנו לשוכרים הנחות ביחס לתקופה בה היו סגורים בשל צווי המדינה, טופלו כדמי חכירה משתנים שליליים בהתאם להוראות IFRS 16, ונזקפו מיידית לרווח והפסד כהקטנת הכנסה. מקרים בהם דמי השכירות חושבו לתקופה קצובה כנמוך מבין רכיב קבוע לאחוז מפיידיון, ההפחתות בדמי השכירות, ככל שהיו, הוכרו בתקופה בה הן ניתנו. החברה רואה בהקלות שניתנו על ידה כעל אירוע יוצא דופן שיש להכירו בתקופת מתן ההקלות, על מנת לשקף בצורה נאותה יותר את מהותו הכלכלית, וזאת לעומת פריסת ההקלות על פני תקופת השכירות בשיטת הקו הישר. הקלות אלו, המסתכמות לסך של כ- 9 מיליון ש"ח, הוכרו ברווח והפסד בתקופת הדוח על המצב הכספי.

ב. מרכז מסחרי בגני תקווה:

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

2. תנאיה העיקריים של העסקה הינם כדלקמן ("העסקה"):

- א. בתמורה לרכישת הממכר תשלם החברה למוכר סך של 110 מיליון ש"ח, צמוד לעליית המדד ("התמורה"), בתשלום אחד שישולם (בתוספת מע"מ) בדצמבר 2021 ("מועד הסגירה") או במועד מוקדם יותר כפי שתודיע עליו החברה, ובלבד שעובר לאותו מועד הנכס החל להניב, ולאחר שנמסר לחברה.
- ב. בתום חמש שנים ממועד הסגירה, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם ל- 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מסך של 95 מיליון ש"ח.
- ג. עד למועד תשלום מלוא התמורה, החברה תעמיד לטובת המוכר מספר ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה לפי הסכם המכר וכנגד קבלת בטוחות לשביעות רצונה. הערבויות יושבו לחברה כנגד תשלום התמורה על ידה.

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

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

ב. מרכז מסחרי בגני תקווה (המשך):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ד. הנפקת ניירות ערך:

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

- במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 1,771,426 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 254,035 מניות רגילות של החברה.
- במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 160,912 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.
- בחודש אפריל 2020 נפרעו ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 12 מיליון ש"ח.
- בחודש מאי 2020 ביצעה החברה ביוזמתה פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה ד'). הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בסך של 347 מיליון ש"ח ערך נקוב, היווה כ- 52% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. סכום הפדיון המוקדם הכולל ששילמה החברה הינו בסך של כ- 375.5 מיליון ש"ח. בעקבות הפדיון המוקדם, הכירה החברה בהפסד חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שנזקק לסעיף הוצאות המימון.
- בחודש נובמבר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה 1,683,624 אופציות לא סחירות בשווי של 2.8 מיליון ש"ח, לרכישת מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

ה. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו:

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

ו. הארכת הסכם הניהול:

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



לכבוד

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה

מתאריך 21 בפברואר 2020

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

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

זיו האפט

רואי חשבון

12 בנובמבר, 2020

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סייד, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

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 השלישי של שנת 2020 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2020) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

12 בנובמבר 2020

שמואל סייד, מנכ"ל

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 השלישי של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2020) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

12 בנובמבר, 2020

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים