



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2019

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-27	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
	<u>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019</u>
28	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
29	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
30	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
31-35	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
36-38	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
39-47	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים
48	אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין
49	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף
50-52	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ("הדוח הכספיים"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2018 ("הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה 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 ובתחזוקתם, כמו גם בהשבחתם, בכפוף למגבלות החוק. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

החברה הינה חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), ונכללת במספר מדדים, שהעיקריים בהם הינם: ת"א-125, ת"א-90, ת"א-נדל"ן, נדל"ן ובינוי מניות והמירים, תל-דיב, תל בונד 40 ותל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיין החציון הראשון של שנת 2019 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2018.

בתחום המשרדים נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים, לצד שיעורי השכרה גבוהים בפרויקטים אלו. המשך שיווקם הצפוי של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים, עלול להשפיע לרעה על דמי השכירות ושיעורי התפוסה באיזורים מסוימים.

גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרה בשנים האחרונות הרחבה משמעותית של היצע שטחי המסחר בכל חלקי הארץ, במקביל לגידול בהיקף הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט וגידול ברכישות של ישראלים במסגרת חופשות בחו"ל, גורמים המשפיעים על התחרות הגבוהה הקיימת בתחום זה. מנגד, הגידול בהיקף המסחר המקוון, עשוי לתרום לעליה בביקושים לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה.

במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה. להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המאוזן בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים) וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המגמות שפורטו לעיל 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 על הענף, ככל שתתרחשנה. להערכת החברה, התזרים השוטף אותו מייצרת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי העומדות לרשותה ונגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

דוחות מאוחדים מורחבים

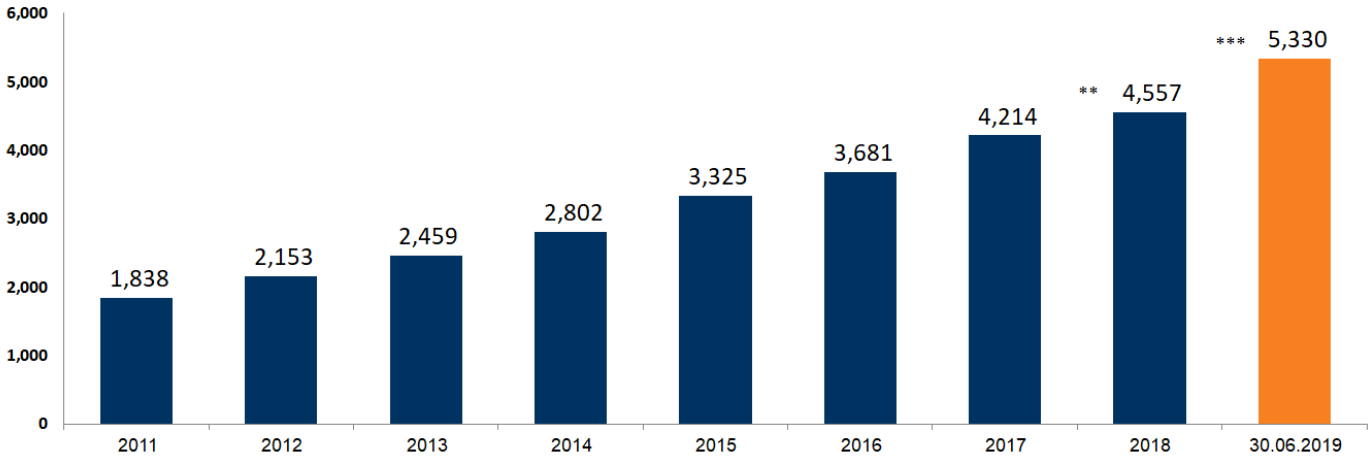
לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני **הדוחות המאוחדים המורחבים**, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה, התחייבויותיה, ובפעילותה, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה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

פרטים על פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2019, נכסי החברה כוללים 45 נכסים מניבים בשטח של כ- 554 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.6%. מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 850 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים (למעט נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות בנות וכלולות, ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 14% מתוך השווי הכולל).
החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה ולגיוון תיק הנכסים המניבים שלה, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

גידול בהיקף נכסי החברה * (מיליוני ש"ח)



* הנתונים המוצגים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.
 ** כולל חלק מהמרכז המסחרי בעפולה בסך של כ- 81.3 מיליון ש"ח שנמכר בחודש ינואר 2019, המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, כנדליין להשקעה המיועד למימוש. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.
 *** כולל נכס מניב המסווג בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 כנדליין להשקעה המיועד למימוש בסך של כ- 45 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה* (מיליוני ש"ח) לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019:

2018	רבעון 2 2018	רבעון 2 2019	% שינוי 2018- 2019	1-6/2018	1-6/2019	% שינוי 2018- 2019	
300.8	74.3	85.2	15%	145.5	161.9	11%	NOI
-	72.8	74.4	2.2%	142.8	148.2	3.8%	NOI Same Property
224.4	55.1	63.1	15%	107.7	119.4	11%	FFO ריאלי
1.29	0.32	0.35	9%	0.63	0.67	6%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

* הנתונים המוצגים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופת הדוח ועד פרסומו (על בסיס מאזן מאוחד מורחב):

<p>החברה מעדכנת מעלה את תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2019</p>	<p>בעיקר בעקבות השלמת עסקת "מגדל היובל". לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה, ובסעיף 1.2 להלן.</p>
<p>NOI צמיחה של כ- 11%</p>	<p>הצמיחה ב- NOI מכ- 146 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2018 לכ- 162 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2019 נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מתחילת הנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.</p>
<p>NOI Same Property</p>	<p>גידול של כ- 3.8% לעומת אשתקד, הנובע בעיקר מתחילת הנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.</p>
<p>FFO ריאלי- גידול של כ- 11%</p>	<p>מכ- 108 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2018 לכ- 119 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2019. לפרטים ראו סעיף 1.5 להלן.</p>
<p>FFO ריאלי למניה- גידול של כ- 6%</p>	<p>מכ- 0.63 ש"ח למניה בחציון הראשון של שנת 2018 לכ- 0.67 ש"ח למניה בחציון הראשון של שנת 2019.</p>
<p>דירוג אגרות החוב של החברה</p>	<p>ilAA /Stable, על ידי S&P מעלות.</p>
<p>שיעור תפוסה גבוה</p>	<p>שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.6%. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.</p>
<p>המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה (*)</p>	<p>דיבידנד צפוי לשנת 2019 של כ- 121 מיליון ש"ח (68 אג' למניה), תשואת דיבידנד למניה של כ- 3.4% (על פי מחיר המניה ליום 11 באוגוסט 2019). לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.</p>
<p>נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי</p>	<p>הנפקות חוב עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הרחבת אג"ח (סדרות ה' ו-ו') בהיקף של כ- 550 מיליון ש"ח. - הנפקת נע"מ בהיקף של 40 מיליון ש"ח. - למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 455 מיליון ש"ח.</p>
<p>מח"מ חוב ארוך</p>	<p>מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.4 שנים.</p>
<p>עלות החוב המשוקללת</p>	<p>ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של כ- 2.13% ליום 30 ביוני 2019 (כ- 1.99% ליום 30 ביוני 2018). העלייה נובעת מהלוואות בחברת "מחצית היובל", שנרכשה (50% ע"י החברה בחודש מאי 2019). ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.85% ליום 30 ביוני 2019 (כ- 1.99% ליום 30 ביוני 2018). עלות חוב שולית של כ- 0.6% צמודה (תשואת אג"ח סדרה ו', במח"מ של כ- 7.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 באוגוסט 2019).</p>
<p>תיק הנכסים המניבים גדל בכ- 17%</p>	<p>כ- 5.3 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח, לעומת כ- 4.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.2 להלן.</p>
<p>גידול של כ- 12% בהון העצמי (**)</p>	<p>כ- 2.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח אשתקד.</p>
<p>גידול של כ- 8% בהון למניה (**)</p>	<p>כ- 13.49 ש"ח הון למניה ליום 30 ביוני 2019, לעומת 12.45 ש"ח אשתקד.</p>

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

** הון המיוחס לבעלי המניות של החברה.

תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2019 - המשך צמיחה

החברה מעדכנת **מעלה** את תחזיותיה לשנת 2019:

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2019 הינו כ- 333-337 מיליון ש"ח, לעומת עדכון שבוצע בחודש מאי 2019 לכ- 329-333 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 302-306 מיליון ש"ח (*).

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2019 הינו כ- 239-243 מיליון ש"ח, לעומת עדכון שבוצע בחודש מאי 2019 לכ- 235-239 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 226-229 מיליון ש"ח.

* אומדן ה- NOI המקורי שהוצג בדוח הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2019, לא כלל את חלקה היחסי של החברה ב- NOI של גני שרונה (חברה כלולה) לשנת 2019 והמוצג באומדן ה- NOI המעודכן, בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

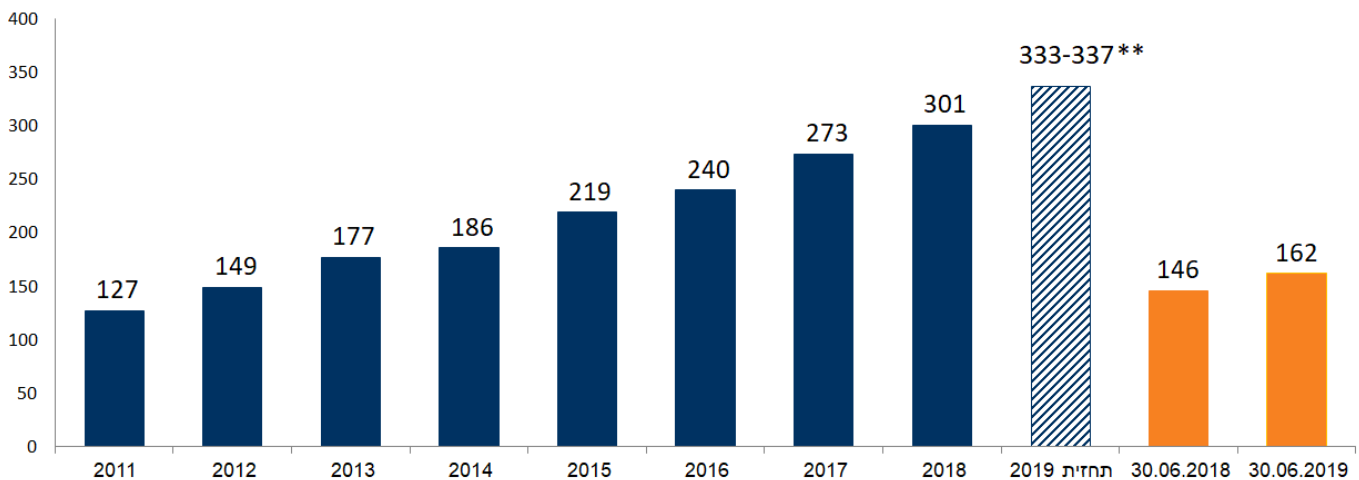
תחזית ה- NOI של החברה המוצגת לעיל מבוססת על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

תחזית החברה לשנת 2019 מושפעת ממכירת חלק מהמרכז המסחרי בעפולה ומכירתו הצפויה של מבנה תעשייה ביבנה (לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן) ומגיוסי חוב שביצעה החברה (לפרטים ראו בסעיפים 1.3 ו-1.7 להלן), הצפויים לשמש, בין היתר, לרכישת נכסים חדשים.

כאמור, אומדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים ליום הדוח הכספי וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2019. האומדנים הוכנו על בסיס פרמטרים הידועים ליום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

האמור בסעיף זה לגבי האומדנים לשנת 2019, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בשיעורי הריבית, או שינוי לרעה במצב הכלכלי במשק.

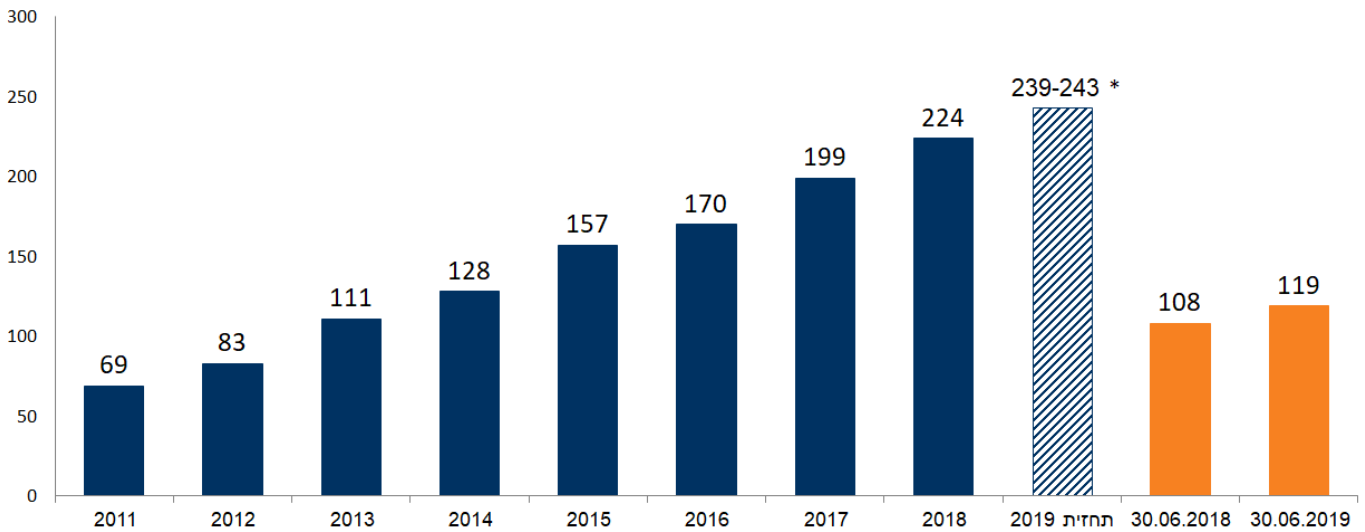
גידול ב- NOI * (מיליוני ש"ח)



* הנתונים המוצגים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

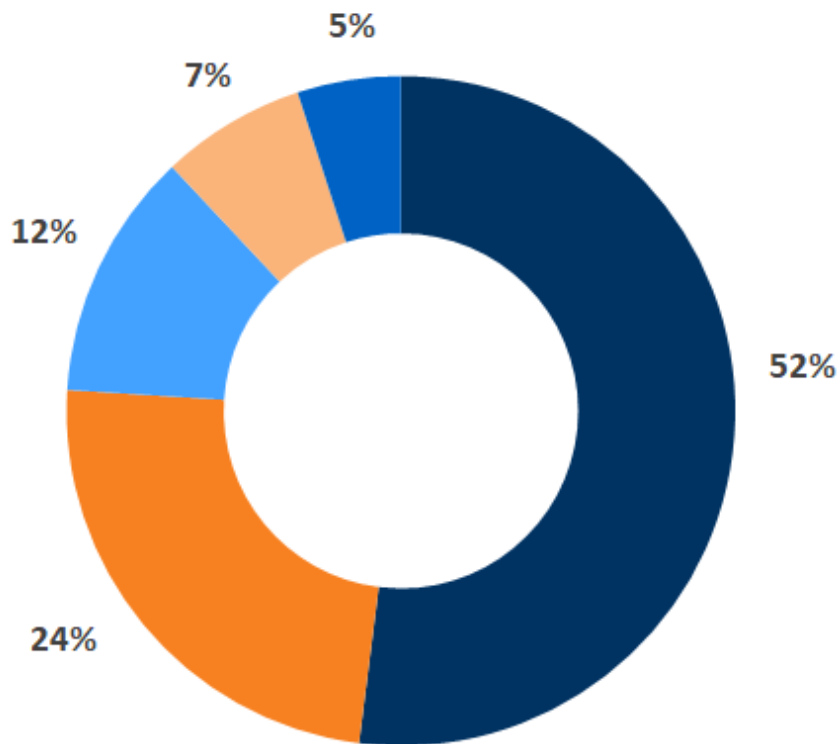
נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 30 ביוני 2019 (*):

שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שוי הוגן אלפי ש"ח	% מהשוי ההוגן
משרדים	227,827	84,377	52%	96.2%	2,989,292	56%
מסחר	91,443	38,855	24%	94.9%	1,250,730	23%
תעשייה ולוגיסטיקה (**)	141,083	19,239	12%	99.9%	592,750	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	11,112	7%	100%	290,227	6%
חניונים	62,756	8,341	5%	100%	207,452	4%
סה"כ	553,597	161,924	100%	97.6%	5,330,451	100%

* הנתונים המוצגים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון. נכסים שנרכשו במהלך התקופה, הניבו NOI ממועד רכישתם. השווי ההוגן והשטחים הנכללים המוצגים בטבלה בגין נכסים אלו הינם ליום 30 ביוני 2019.

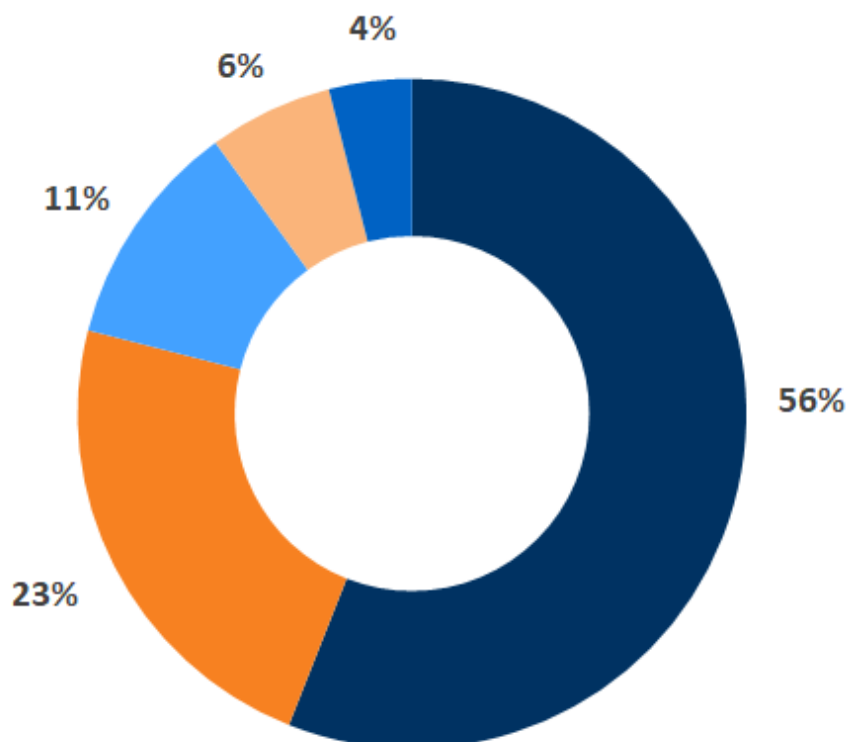
** הנתונים בטבלה המתייחסים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה כוללים נכס מניב המסווג בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 כנדליין להשקעה המיועד למימוש בסך של כ- 45 מיליון ש"ח. לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן.

התפלגות NOI לפי שימושים



- משרדים
- מסחר
- תעשייה ולוגיסטיקה
- בתי"ח סיעודיים
- חניונים

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (*)

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2019 (אלפי ש"ח):

5,330,451	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2019
(71,127)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה**
(83,880)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(131,102)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,044,342	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
85,193	NOI לרבעון השני של שנת 2019
3,492	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב***
354,740	NOI מתוקנן בקצב שנתי****
7.03%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

* הנתונים המוצגים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

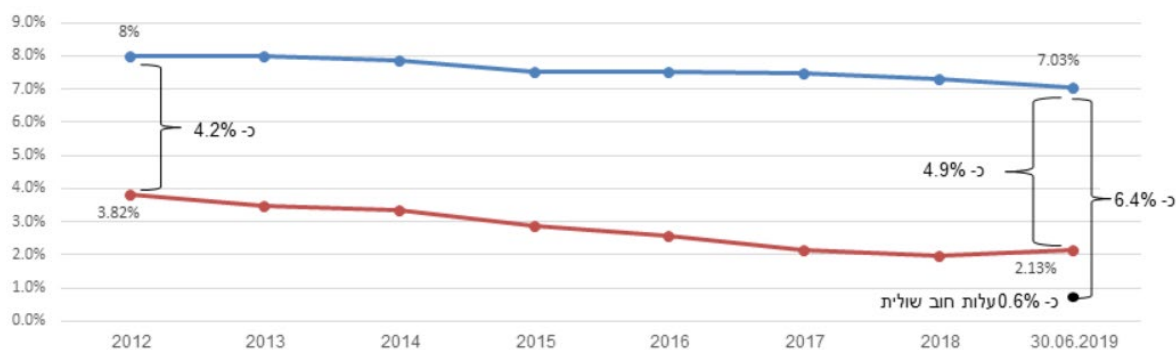
** ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2019 הינו כ-5.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)3 לדוחות הכספיים לשנת 2018. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

*** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר את ה-NOI של נכסים אשר נרכשו במהלך הרבעון השני של שנת 2019 בהנחה כי הנכסים הפיקו הכנסות במשך כל הרבעון.

**** NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת בסעיף זה לעיל.

האמור בסעיף זה, כולל מידע צופה פני עתיד, שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח 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 או משבר עסקי של מי מהשוכרים, ו/או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן.

שיעור התשואה המשוקלל מול עלות החוב המשוקללת *



* ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה על הלוואות לזמן ארוך, בדוחות המאוחדים המורחבים של החברה, לפי גישת ההנהלה. העלייה נובעת מהלוואות בחברת "מחצית היובל", שנרכשה (50%) ע"י החברה בחודש מאי 2019. ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ-1.85% ליום 30 ביוני 2019. עלות חוב שולית של כ-0.6% צמודה (תשואת אג"ח סדרה ו', במח"מ של כ-7.6 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 באוגוסט 2019).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2016-2019

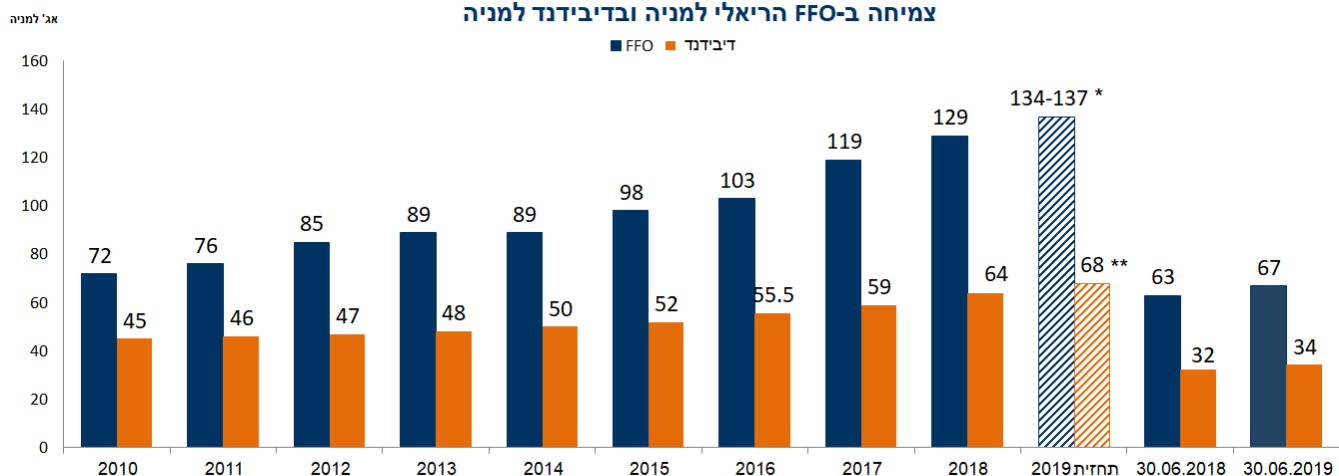
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים 2016-2019:

2016	2017	2018	2019	
90.8	99.5	111.5	121 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.555	0.59	0.64	0.68	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד צפוי בגין שנת 2019. לפרטים בדבר החלטת הדירקטוריון על דיבידנד מינימאלי, מיום 12 במרץ 2019, ראו סעיף 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.

צמיחה ב-FFO הריאלי למניה ודיבידנד למניה



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.
** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2019, 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.

1.2. להלן תאור קצר של העסקאות שבוצעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה:

רכישת בניין משרדים - בית הטרמינל 2, לוד

בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם, לרכישת מלוא הזכויות בבניין משרדים הידוע כ- "בית הטרמינל 2", הממוקם באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 8,320 מ"ר ועוד כ-228 מקומות חנייה ("הנכס"), בתמורה לסך של 93 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בחודש מאי 2019. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 4 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס משקף תשואה של כ- 7%.

מכירת זכויות במרכז מסחרי בעפולה

בחודש ינואר 2019 מכרה החברה חלק במרכז המסחרי בעפולה לשותפתה בנכס, JTLV, במסגרת מימוש אופציה ע"י JTLV (שהוקנתה לה בשנת 2015), בתמורה לסך של כ- 81 מיליון ש"ח, ולאחריה מחזיקה החברה ב- 60% מהמרכז ו-JTLV ב- 40% (80/20 לפני מימוש האופציה). בגין המכירה, הכירה החברה ברווח בסכום לא מהותי.

רכישת מניות איגוד מקרקעין - מבני תעשייה ולוגיסטיקה בפארק התעשיות בר לב וציפורית

בחודש פברואר 2019 רכשה החברה כ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ-15,900 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה וממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר. כל המבנים מושכרים במלואם. בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה 22 מיליון ש"ח, ובנוסף נתנה הלוואות בעלים לחברה הפרטית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי ("השותף"). בין החברה לשותף נחתם הסכם עקרונות מחייב וצפוי להיחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם. ה- NOI השנתי החוזי לחברה הפרטית בשנת 2019 הינו כ- 5.5 מיליון ש"ח.

רכישת חלקים נוספים - מרכז מסחרי בנתיבות

שלב א' - בשנים 2011 ו-2015 רכשה החברה מצדדים שלישיים 87.5% מהזכויות במרכז מסחרי בנתיבות (שלב א').
שלב ב' - בשנת 2014 רכשה החברה 80% מחלק נוסף של המרכז המסחרי בנתיבות, המשמש למסחר ומשרדים (שלב ב').
בחודש אפריל 2019 השלימה החברה את רכישת יתרת 12.5% הנוספים של שלב א', ואת יתרת 20% הנוספים של שלב ב', בתמורה כוללת של כ- 24 מיליון ש"ח.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהחלקים הנוספים שנרכשו הינו בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.
לאחר הרכישה הנוספת, מחזיקה החברה ב- 100% מזכויות שלב א' ו-ב', הכוללות כ- 14,000 מ"ר.

מכירת מבנה תעשייה ביבנה

בחודש אפריל 2019 העניקה החברה לצד ג' ("מקבל האופציה"), אופציה לרכישת מלוא זכויותיה במבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הצפוני ביבנה ("האופציה", "הנכס"), בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ("תמורת הממכר"). בתמורה להענקת האופציה, קיבלה החברה סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח ("תמורת האופציה").
בחודש יולי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיע מקבל האופציה לחברה באופן בלתי חוזר, כי בכוונתו לממש את האופציה שניתנה לו במלואה ונחתם הסכם מכר בין מקבל האופציה ובין החברה ("הסכם המכר"). תמורת הממכר (בניכוי תמורת האופציה) תשולם לחברה בשני תשלומים. הראשון, שולם לחברה במועד חתימת הסכם המכר, והשני, ישולם ביום 1 בספטמבר 2019 בעת מסירת החזקה בנכס. בעקבות העסקה, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח חשבונאי בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח. הנכס מסווג בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 כנדליין להשקעה המיועד למימוש.

רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

ביום 1 במאי 2019 השלימה החברה את רכישתם של מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) מצד גי ("המוכר") במספר תאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הונה של מחצית היובל מוחזקת בידי אפריקה ישראל נכסים בע"מ ("השותפה").

מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה של כ- 98%. כ- 45,000 מ"ר משטחי הנכס וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025 במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.

התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח ("התמורה"). במועד השלמת העסקה, הקצתה החברה למוכר על חשבון התמורה, בהקצאה פרטית, כ- 1.2 מיליון מניות רגילות של החברה ששווין 20 מיליון ש"ח (על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שנקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד השלמת העסקה).

בחודש אפריל 2019, בהמשך למשא ומתן בין החברה לבין המוכר לבין השותפה, נחתמה תוספת להסכם המכר בין החברה לבין המוכר, וכן נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין המוכר לבין השותפה. בהתאם להסכם הפשרה, ויתרה השותפה על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות בקשר עם העסקה, וסוכם, בין היתר, כי החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 25 מיליון ש"ח וכי השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת הקיימת כיום, למשך 6 שנים נוספות.

חלק החברה ב-NOI השנתי הצפוי מהנכס הינו כ- 35 מיליון ש"ח.

1.3. הון וחוב

הנפקת הון

לפרטים בדבר הקצאה פרטית בהיקף של כ- 1.2 מיליון מניות, כחלק מהשלמת עסקת "מגדל היובל", ראו בסעיף 1.2 לעיל.

הנפקת אגרות חוב

בחודש פברואר 2019 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 282 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 338 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.57%.

בחודש יוני 2019 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ- 171 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 214 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.14%.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

פירעון הלוואה

בחודש יולי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה בפירעון מוקדם, יתרת הלוואה שקלית בריבית משתנה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח, שהועמדה לחברה בשנת 2014 על ידי גופים מוסדיים, ומועד פירעונה הסופי המקורי היה בשנת 2022.

אשראי לזמן קצר

בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 40 מיליון ש"ח, הנושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.4%. ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש.

דירוג החברה

למועד הדוח הכספי, החברה מדורגת ע"י אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות") בדירוג טווח ארוך של ilAA /Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה. בחודש פברואר 2019, הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד לחודש פברואר 2020.

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

הסעיף	30.06.19	31.12.18	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,289	4,655	
נכסים שוטפים	386	132	הגידול בנכסים השוטפים נובע מגידול במזומנים, בעיקר בעקבות הנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ומסיווג נדל"ן להשקעה המיועד למימוש.
נדל"ן להשקעה	4,628	4,364	הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים בתקופה (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל), ומהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בניכוי נדל"ן להשקעה שסווג כמיועד למימוש. הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	248	93	הגידול נובע בעיקר מרכישת 50% מחברת "מחצית היובל" המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל.
הון חוזר	88	(197)	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 כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 386 מיליון ש"ח (כ-132 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 299 מיליון ש"ח (כ-329 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018). הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מגידול במזומנים ומפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים, הודות להנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ומסיווג נדל"ן להשקעה המיועד למימוש (לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל). החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע, ונכסיה המניבים אינם משועבדים. להערכת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי בהיקף משמעותי שאינן מנוצלות.
אשראי לזמן קצר	212	252	האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 153 מיליון ש"ח (כ-116 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ-59 מיליון ש"ח (כ-136 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2018). הקיטון באשראי לזמן קצר נובע בעיקר מהנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, וממכירת חלק מהמרכז המסחרי בעפולה בינואר 2019 ששימשו, בין השאר, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,424	1,913	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,401	2,315	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-122 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ-20 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שחולק בסך של כ-58 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	13.49	13.16	

(Funds From Operations) - FFO.1.5

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

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

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

יש להדגיש כי ה- FFO:

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

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2018	רבעון 2 2018	רבעון 2 2019	לתקופה 1-6/2018	לתקופה 1-6/2019	
271.4	46.8	67.2	99.5	122	רווח לתקופה (המיוחס לבעלי המניות של החברה)
(72.6)	(10.7)	(74.8)	(12.2)	(69.0)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
7.0	3.4	(0.3)	4.9	(2.4)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.1	2	(0.1)	1.6	(0.6)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2.9)	1.4	32.1	1.5	33.0	התאמות בחברות כלולות
204	42.9	24.1	95.3	83.0	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט - 1969
					התאמות נוספות
3.7	0.8	1.6	1.5	3.1	תשלום מבוסס מניות
2.4	0.4	(0.6)	1.2	(0.1)	התאמות אחרות
210.1	44.1	25.1	98.0	86.0	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.21	0.26	0.14	0.57	0.49	FFO למניה (ש"ח)
224.4	55.1	63.1	107.7	119.4	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.29	0.32	0.35	0.63	0.67	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
173.3	172.3	177.2	172.3	176.7	מספר המניות המשוקלל

1.6. תוצאות הפעילות (*):

שם הנכס	NOI לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019	NOI לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018
מתחם רעננה	23.4	23.3
מגדל היובל (**)	5.9	-
מרכז מסחרי עפולה (***)	7.7	10.2
בית פסגות	<u>7.6</u>	<u>7.9</u>
סה"כ נכסים עיקריים	44.6	41.4
נכסים אחרים	<u>117.3</u>	<u>104.1</u>
סה"כ NOI	161.9	145.5

* הנתונים המוצגים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

** בחודש מאי 2019, נרכשו 50% מחברת מחצית יובל, המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים ראו בסעיף 1.2 לעיל.

*** בחודש ינואר 2019, נמכר חלק מהמרכז המסחרי בעפולה. לפרטים ראו בסעיף 1.2 לעיל.

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

הסברים והערות	4-6/18	4-6/19	1-6/18	1-6/19	הסעיף
השינוי נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה וכתוצאה מתחילת הנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.	77.0	84.2	151.5	165.1	הכנסות מדמי שכירות
השינוי נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	73.7	78.7	144.2	154.7	NOI
סעיף זה כולל שערות נכסים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח והוצאה בגין שערות החכירה ברעננה בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערות נכסים בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח, שערות החכירה ברעננה בסך 4.9 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח).	10.7	74.8	12.2	69.0	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
השינוי בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.	8.1	9.3	16	18.7	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לאשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של אג"ח החברה.					
הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 29.4 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ-9.5 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסה בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח הנובעת משערות התחייבות החכירה הדולרית (בהשוואה להוצאה של כ-4.9 מיליון ש"ח אשתקד). יצוין, כי כנגד הכנסות מימון אלו הנובעות משערות התחייבות בגין דמי חכירה (הוצאות אשתקד) נרשמה הוצאה משערות הנכס בסכום זהה (הכנסה אשתקד), הנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.	27.8	44.3	39.2	49.4	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהפחתה הנובעת מהרכישה של חברת מחצית היובל, המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 לעיל.	(1.7)	(32.3)	(1.7)	(33.1)	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.	-	-	-	-	מיסים על ההכנסה
	46.8	67.3	99.5	122.0	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.272	0.379	0.577	0.691	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

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

ליום 30 ביוני 2019, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 305 מיליון ש"ח, לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

הסברים והערות	1-6/2018	1-6/2019	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 122 מיליון ש"ח (כ- 100 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה בסך של כ-69 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 12.2 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 29.4 מיליון ש"ח (כ- 9.5 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 33.1 מיליון ש"ח (כ- 1.7 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת.	87	96	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה והשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 96 מיליון ש"ח, והשקעה בסך של כ- 132 מיליון ש"ח בגין רכישת איגודי מקרקעין (לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל), בניכוי תמורה שהתקבלה בגין מכירת הנכס בעפולה (כ- 75 מיליון ש"ח מתוך סך של כ-81 מיליון ש"ח). (אשתקד בעיקר מרכישה והשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 156 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8 מיליון ש"ח).	(164)	(156)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 547 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 97 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 35 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 58 מיליון ש"ח. (אשתקד מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 390 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 230 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 31 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 53 מיליון ש"ח).	75	357	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון

1.8. מקורות המימון:

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

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 545 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו כ- 90 מיליון ש"ח למועד פרסום הדוח הכספי.

החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה.

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים, ראו ביאור 17(יב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2018, שצורף לדוח התקופתי.

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

ליום הדוחות הכספיים, 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 2018 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 2019 כי הדיבידנד לשנת 2019 לא יפחת מסך של כ-119.8 מיליון ש"ח (68 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

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 2019	כ- 28 מיליון ש"ח	0.16 ש"ח	אפריל 2019
14 במאי 2019	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	יוני 2019
13 באוגוסט 2019	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	ספטמבר 2019

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 פחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד - ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי.

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

דירקטוריון והנהלת החברה מבקשים להודות למר אהוד גת על כהונתו בתשע השנים האחרונות כדירקטור בלתי תלוי של החברה, ומוקירים את תרומתו הרבה לחברה.

13 באוגוסט 2019

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' – נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

השקעות בחברות כלולות בהן נכסים מניבים, המוצגות על פי שיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי) בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת, מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של חלק החברה בנכסים ובהתחייבויות של החברות הנ"ל. חברה מאוחדת בה זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדה לפי חלקה היחסי של החברה בנכסים ובהתחייבויות של החברה הנ"ל.

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי

31.12.2018	30.6.2018	30.6.2019	
<u>באלפי ש"ח</u>			
			נכסים שוטפים:
9,513	8,621	316,521	מזומנים ושווי מזומנים
3,803	3,389	3,927	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
37,950	37,782	35,636	חייבים ולקוחות
81,344	-	45,093	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>132,610</u>	<u>49,792</u>	<u>401,177</u>	
			נכסים לא שוטפים:
4,475,298	4,384,879	5,285,358	נדל"ן להשקעה
41,105	35,269	43,174	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
69,338	28,389	35,848	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>4,585,741</u>	<u>4,448,537</u>	<u>5,364,380</u>	
<u>4,718,351</u>	<u>4,498,329</u>	<u>5,765,557</u>	
			התחייבויות שוטפות:
312,951	185,670	227,943	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
76,940	82,537	94,912	זכאים ויתרות זכות
<u>389,891</u>	<u>268,207</u>	<u>322,855</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
25,000	27,500	503,427	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
1,912,612	1,975,765	2,423,947	אגרות חוב, נטו
73,582	71,538	71,127	התחייבות בגין חכירה מימונית
2,667	9,101	43,013	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,013,861</u>	<u>2,083,904</u>	<u>3,041,514</u>	
			הון:
2,314,599	2,146,218	2,401,188	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,314,599</u>	<u>2,146,218</u>	<u>2,401,188</u>	סה"כ הון
<u>4,718,351</u>	<u>4,498,329</u>	<u>5,765,557</u>	

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים (המשך):

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל

שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
31.12.2018	באלפי ש"ח				
316,866	77,747	91,496	152,982	173,240	הכנסות מדמי שכירות
16,075	3,430	6,303	7,504	11,316	עלות אחזקה ותפעול מבנים
300,791	74,317	85,193	145,478	161,924	
68,898	9,430	43,420	10,932	37,081	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
369,689	83,747	128,613	156,410	199,005	
33,175	8,083	9,349	15,997	18,722	הוצאות הנהלה וכלליות
336,514	75,664	119,264	140,413	180,283	
1,128	128	2,140	406	5,093	הכנסות מימון
(71,886)	(28,574)	(53,217)	(40,523)	(61,537)	הוצאות מימון
(70,758)	(28,446)	(51,077)	(40,117)	(56,444)	הוצאות מימון, נטו
(1,783)	(711)	236	(1,030)	(650)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
263,973	46,507	68,423	99,266	123,189	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
7,442	280	(1,172)	189	(1,172)	מסים על הכנסה (*)
271,415	46,787	67,251	99,455	122,017	סך הכל רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
271,415	46,787	67,251	99,455	122,017	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
271,415	46,787	67,251	99,455	122,017	

* 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.

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על סיכוני שוק בחברה הינו מר שמואל סייד, מנכ"ל החברה, (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2018, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2019 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור להלן:

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>			<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>			<u>המכשיר הרגיש</u>
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>		
<u>ירידה של</u>			<u>ליום (*)</u>		<u>עליה של</u>	
<u>2%</u>					<u>2%</u>	
<u>בריבית***</u>	<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>30.06.19</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	<u>בריבית***</u>
(339)	(11)	(6)	(2,736)	6	11	291
						אגרות חוב מונפקות***

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב הינה ריבית בשיעור של כ- 0.70% ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרו אגרות החוב ליום 30.06.2019.

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

נספח ג' - ממשל תאגידי

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) ואהוד גת (דירקטור בלתי תלוי). ביום 11 באוגוסט 2019 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה יום עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 13 באוגוסט 2019 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019.

מינויים וסיום כהונה של דירקטורים

ביום 1 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה להאריך את כהונתו של מר אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים החל מיום 12 באוגוסט 2019, וכן את מינויו של מר יקותיאל (קותל) גביש כדירקטור בחברה, החל מיום 17 באוגוסט 2019. ביום 16 לאוגוסט 2019, יסיים מר אהוד גת את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה, תפקיד בו כיהן 9 שנים.

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.

החל מהדוחות השנתיים של שנת 2016, מבוצעות הערכות השווי 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.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר עסקאות נדל"ן להשקעה לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו סעיף 1.2 לעיל.
לפרטים בדבר פירעון מוקדם של הלוואה לזמן ארוך לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו סעיף 1.3 לעיל.

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

סדרה ו'	סדרה ה'	סדרה ד'	סדרה ג'	הסעיף
15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 07.02.19	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 31.03.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	19.7.10 31.1.12 23.2.12 1.5.12 18.10.12 24.3.13	מועד ההנפקה
187,397 -15.06.16 40,428 -10-12/2017 61,772 -01-03/2018 171,155 -30.06.19	143,936 -2.11.15 78,109 -8.12.16 90,537 -31.8.17 196,895 -21.12.17 260,106 -29.01.18 281,911 -07.02.19	139,794-16.9.13 61,000 -20.8.14 96,600 -26.10.14 102,667 -9.2.15 40,600 -31.3.15 190,424 -22.7.15 70,905 -8.12.16 100,000 -25.4.17	125,000-19.7.10 30,000-31.1.12 41,058-23.2.12 125,000-1.5.12 102,400-18.10.12 132,820-24.3.13	ערך נקוב במועד ההנפקה
460,752	1,051,494	801,990	556,278	סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה
442,012	1,006,202	683,837	109,723	ערך נקוב ליום 30.06.19
455,866	1,027,308	692,653	119,831	שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.06.19
4,466	11,501	7,755	1,308	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.19
551,587	1,257,652	801,799	125,315	שווי הוון ליום 30.06.19
551,587	1,257,652	801,799	125,315	שווי בורסאי ליום 30.06.19
קבועה 3.5%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.9%	סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה
עשרים ושניים שלושים ושניים שניים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שבעה עשר שלושים ושניים שניים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	עשרים ושניים שלושים ושניים שניים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	מועדי תשלום הקרן
שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	מועדי תשלום הריבית
הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010	בסיס ההצמדה ותנאיה
אין	אין	אין	אין	זכות המרה
יש	יש	יש	אין	זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	אין	אין	ערבות לתשלום ההתחייבות
שטראוס, לור חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק נאמנויות בע"מ, ח.פ. 510705197	שם הנאמן
עו"ד ור"ח אורי לזר	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	מר דן אבנון	שם האחראי בחב' הנאמנות
03-6237777	03-5274867	03-5274867	03-5274867	טלפון
03-5613824	03-5271736	03-5271736	03-5271736	פקס

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 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 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרות ד' – ו') ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2018 שפירסמה החברה ביום 13 במרץ 2019 (אסמכתא 020586-01-2019).

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.
- ליום 30 ביוני 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ – 2,401 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

שנת 2018	שנת 2019 רבעון 1	שנת 2019 רבעון 2	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%
578,900	578,900	580,400	שווי הנכס לסוף התקופה *
46,427	11,670	11,650	NOI בתקופה
2,216	(2,069)	1,061	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה **
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
8.0%	8.1%	8.0%	שיעור תשואה ***
80	80	80	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 71.1 מיליון ש"ח (כ- 73.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 39 מיליון ש"ח (כ- 35.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

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

הערכת השווי האחרונה שבוצעה לנכס, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019.

** הפסדי השערך לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בתוספת הכנסות מימון אלו, השינוי בשווי הנכס נטו לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 הינו כ- 1.4 מיליון ש"ח. (בשנת 2018, רווחי השערך אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 7 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו, בשנת 2018 הינו כ- (4.8) 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, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2019 הינו כ- 5.3 מיליון ש"ח (כ- 5.5 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2018). לפרטים נוספים ראו ביאור (3)(א) לדוחות הכספיים לשנת 2018. 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.

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

החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח המתחם: בשנת 2018 החלה לפעול תחנת רכבת הצמודה למתחם. כמו כן, התקבל היתר בנייה להקמת חניון תת קרקעי, מעליו צפוי לקום מגדל משרדים בן 30 קומות. ביצוע החניון החל במהלך הרבעון השני של שנת 2019.

כוונות והערכת החברה המתוארות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

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

מגדל היובל

שנת 2019	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%
רבעון 2	
576,000	שווי הנכס לסוף התקופה
8,876	NOI בתקופה *
11,486	רווחי שערך בתקופה
98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.2%	שיעור תשואה
80	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי)
-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)

בחודש מאי 2019, השלימה החברה את רכישתם של מלוא הזכויות במספר תאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. כ- 45,000 מ"ר משטחי הנכס וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025 במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.

* יובהר, כי ה-NOI הנכלל בטבלה הוא לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019. החברה השלימה את רכישת חלקה בנכס ביום 01 במאי 2019, וחלקה ב-NOI של הרבעון השני 2019 הינו כ- 5.9 מיליון ש"ח.

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2019 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
305,590	-	173	-	305,417	מזומנים ושווי מזומנים
					נכסים פיננסיים הנמדדים
3,927	-	-	-	3,927	בשווי הוגן
31,751	2,418	-	933	28,400	חייבים ולקוחות
45,093	45,093	-	-	-	נדליין להשקעה המיועד למימוש
<u>386,361</u>	<u>47,511</u>	<u>173</u>	<u>933</u>	<u>337,744</u>	
נכסים לא שוטפים					
4,628,433	4,628,433	-	-	-	נדליין להשקעה
					השקעות המטופלות לפי שיטת
247,518	247,518	-	-	-	השווי המאזני
26,454	23,085	-	1,650	1,719	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,288,766</u>	<u>4,946,547</u>	<u>173</u>	<u>2,583</u>	<u>339,463</u>	
התחייבויות שוטפות					
					התחייבויות לתאגידי בנקאיים
211,817	-	-	123,591	88,226	ולנותני אשראי אחרים
86,911	5,175	-	27,402	54,334	זכאים ויתרות זכות
<u>298,728</u>	<u>5,175</u>	<u>-</u>	<u>150,993</u>	<u>142,560</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
					התחייבויות לתאגידי בנקאיים
80,210	-	-	-	80,210	ולנותני אשראי אחרים
2,423,947	-	-	2,423,947	-	אגרות חוב, נטו
71,127	-	*71,127	-	-	התחייבות בגין חכירה מימונית
2,172	-	-	440	1,732	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,401,188	2,401,188	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של
					החברה
11,394	11,394	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,288,766</u>	<u>2,417,757</u>	<u>71,127</u>	<u>2,575,380</u>	<u>224,502</u>	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2.95% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.87% וכ- 5.80%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 באוגוסט 2019

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

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

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

ריט 1 בע"מ

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

<u>31.12.2018</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>30.6.2019</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים שוטפים:
9,513	8,069	305,590	מזומנים ושווי מזומנים
3,803	3,389	3,927	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
37,609	37,604	31,751	חייבים ולקוחות
81,344	-	45,093	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>132,269</u>	<u>49,062</u>	<u>386,361</u>	
			נכסים לא שוטפים:
4,363,738	4,313,481	4,628,433	נדל"ן להשקעה
92,596	60,510	247,518	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
66,571	26,565	26,454	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>4,522,905</u>	<u>4,400,556</u>	<u>4,902,405</u>	
<u>4,655,174</u>	<u>4,449,618</u>	<u>5,288,766</u>	
			התחייבויות שוטפות:
252,215	145,868	211,817	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
76,648	82,121	86,911	זכאים ויתרות זכות
<u>328,863</u>	<u>227,989</u>	<u>298,728</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
25,000	27,500	80,210	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
1,912,612	1,975,765	2,423,947	אגרות חוב, נטו
73,582	71,538	71,127	התחייבות בגין חכירה מימונית
518	608	2,172	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,011,712</u>	<u>2,075,411</u>	<u>2,577,456</u>	
			הון:
2,314,599	2,146,218	2,401,188	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	11,394	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,314,599</u>	<u>2,146,218</u>	<u>2,412,582</u>	סה"כ הון
<u>4,655,174</u>	<u>4,449,618</u>	<u>5,288,766</u>	

13 באוגוסט, 2019

אבירם בנאסולי
מנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
313,098	77,015	84,179	151,498	165,082	הכנסות מדמי שכירות
15,617	3,355	5,508	7,333	10,383	עלות אחזקה ותפעול מבנים
297,481	73,660	78,671	144,165	154,699	
72,574	10,666	74,760	12,206	68,994	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
370,055	84,326	153,431	156,371	223,693	
33,175	8,083	9,349	15,997	18,722	הוצאות הנהלה וכלליות
336,880	76,243	144,082	140,374	204,971	
1,161	225	2,483	420	5,285	הכנסות מימון
(69,903)	(28,003)	(46,737)	(39,649)	(54,661)	הוצאות מימון
(68,742)	(27,778)	(44,254)	(39,229)	(49,376)	הוצאות מימון, נטו
3,277	(1,678)	(32,325)	(1,690)	(33,184)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
271,415	46,787	67,503	99,455	122,411	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
271,415	46,787	67,503	99,455	122,411	סך הכל רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
271,415	46,787	67,251	99,455	122,017	בעלי מניות החברה
-	-	252	-	394	זכויות שאינן מקנות שליטה
271,415	46,787	67,503	99,455	122,411	
1.566	0.272	0.379	0.577	0.691	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.559	0.270	0.378	0.575	0.688	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
173,277	172,322	177,217	172,291	176,672	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה
174,055	173,050	177,945	173,056	177,322	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

<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>	
2,314,599	-	2,314,599	969,766	6,264	1,162,638	175,931	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
122,411	394	122,017	122,017	-	-	-	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
3,072	-	3,072	-	(629)	2,801	900	תשלום מבוסס מניות
(58,488)	-	(58,488)	(58,488)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,412,582</u>	<u>11,394</u>	<u>2,401,188</u>	<u>1,033,295</u>	<u>5,635</u>	<u>1,184,202</u>	<u>178,056</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר						
2,098,719	806,524	974	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
-	974	(974)	-	-	-	השפעה מצטברת מיישום לראשונה של IFRS 9
2,098,719	807,498	-	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר אימוץ לראשונה
99,455	99,455	-	-	-	-	שינויים בתקופה:
1,462	-	-	884	373	205	רווח כולל לתקופה
(53,418)	(53,418)	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,146,218	853,535	-	5,152	1,115,185	172,346	דיבידנד שהוכרז
						יתרה ליום 30 ביוני 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>	
2,126,275	834,323	4,628	1,115,038	172,286	יתרה ליום 1 באפריל 2018
					שינויים בתקופה:
46,787	46,787	-	-	-	רווח כולל לתקופה
731	-	524	147	60	תשלום מבוסס מניות
<u>(27,575)</u>	<u>(27,575)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שהוכרז
<u>2,146,218</u>	<u>853,535</u>	<u>5,152</u>	<u>1,115,185</u>	<u>172,346</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2018

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 2018 (מבוקר)

סה"כ	עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,098,719	806,524	974	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018
-	974	(974)	-	-	-	השפעה מצטברת מיישום לראשונה של IFRS 9
2,098,719	807,498	-	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר אימוץ לראשונה
271,415	271,415	-	-	-	-	שינויים בתקופה: רווח כולל לתקופה
49,884	-	-	-	46,524	3,360	הנפקת מניות
3,728	-	-	1,996	1,302	430	תשלום מבוסס מניות
(109,147)	(109,147)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,314,599</u>	<u>969,766</u>	<u>-</u>	<u>6,264</u>	<u>1,162,638</u>	<u>175,931</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
271,415	46,787	67,503	99,455	122,411	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					רווח כולל לתקופה
(78,463)	11,795	3,259	(12,108)	(26,634)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים
192,952	58,582	70,762	87,347	95,777	ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
					מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
(230,745)	(141,547)	(77,425)	(156,029)	(95,998)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
-	-	-	-	75,243	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	(85,907)	-	(132,006)	מכירת נדל"ן להשקעה
(34,886)	(751)	(1,134)	(7,874)	(2,860)	רכישת מניות חברות בנות (נספח ג')
(4,500)	-	644	-	(406)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(42,169)	(414)	(29)	(439)	(196)	נכסים פיננסיים, נטו
(312,300)	(142,712)	(163,851)	(164,342)	(156,223)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
					מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
(123,939)	30,011	(454)	(230,150)	(96,964)	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:
(2,500)	-	(2,674)	-	(3,043)	קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
389,222	-	211,779	390,264	546,613	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
(84,246)	-	-	(31,219)	(31,595)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(109,147)	(53,418)	(58,488)	(53,418)	(58,488)	פדיון אגרות חוב
49,884	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
119,274	(23,407)	150,163	75,477	356,523	הנפקת מניות, נטו
					מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
(74)	(107,537)	57,074	(1,518)	296,077	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,587	115,606	248,516	9,587	9,513	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
9,513	8,069	305,590	8,069	305,590	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 ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	(1,384)	-	339	נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:
-	-	-	-	(95,093)	הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
-	-	(185,092)	-	(185,092)	נדל"ן להשקעה
-	-	70,090	-	128,179	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	11,000	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
-	-	(116,386)	-	(140,667)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(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
-	-	(85,907)	-	(132,006)	סה"כ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (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 (להלן: "הבורסה"). החברה הינה קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). 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 2018 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 2018.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2018	30.6.2018	30.6.2019	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*:
100.2	100.3	101.1	לפי מדד בגין
100.5	100.2	101.7	לפי מדד ידוע
3.748	3.650	3.566	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2018	30.6.2018	30.6.2018	30.6.2019
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

0.80	1.00	0.40	0.90	0.90	לפי מדד בגין
1.20	1.20	1.50	0.90	1.20	לפי מדד ידוע
8.10	3.87	(1.82)	5.28	(4.86)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לאמור בסעיף ב' להלן.

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

כאשר חברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות והיא מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה, לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון בחברה הבת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין לחברה.

3. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק:

בעת רכישת נכס או קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק, החברה מזהה את הנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי שנרכשו, ואת הקריטריונים להכרה בהם, ואת ההתחייבויות שניטלו ומכירה בהם. העלות הכוללת מוקצת לנכסים ולהתחייבויות האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה. עסקה או אירוע מסוג זה לא יוצר מוניטין. בעת רכישת קבוצת נכסים שאינה מהווה עסק וסך השווי ההוגן האינדיווידואלי של הנכסים וההתחייבויות הניתנים לזיהוי שונה ממחיר העסקה והקבוצה כוללת הן נכסים והתחייבויות ניתנים לזיהוי שנמדדים לראשונה בעלות והן כאלה שאינם נמדדים לראשונה בעלות (כגון מכשירים פיננסיים), החברה: - מודדת כל נכס או התחייבות ניתנים לזיהוי אשר אינם נמדדים לראשונה בעלות בהתאם לדרישות המדידה לראשונה שחלות על אותו נכס או על אותה התחייבות; - מפחיתה ממחיר הרכישה של קבוצת הנכסים את הסכומים שהוקצו לנכסים ולהתחייבויות אלה; ואז - מקצה את יתרת מחיר העסקה לנכסים ולהתחייבויות שניתנים לזיהוי על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים של נכסים והתחייבויות אלה במועדי הרכישה. האמור לעיל מיושם גם במקרים בהם נרכשת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שאינה מהווה עסק, תוך התחשבות בשיעור ההחזקה הנרכש.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)**ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך):****ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:**

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2019 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 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.

ד. יישום לראשונה של תקנים חדשים:**1. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (להלן: "IFRS 16"):**

IFRS 16, שפורסם בינואר 2016, מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 בדבר חכירות ואת הפרשנויות מטעמו. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

IFRS 16 מבטל את הסיווג של חכירות כמימוניות או כתפעוליות על ידי החוכר, וקובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).

IFRS 16 יושם לגבי דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2019.

לתקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה בהתבסס, בין היתר, על כך שבהתאם להסכמי החכירה הקיימים לחברה, היא אינה צד להסכמים מהותיים בהם היא חוכר תפעולי.

2. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" - זכויות לזמן ארוך**בחברה כלולה או בעסקה משותפת (להלן: "התיקונים ל-IAS 28"):**

התיקונים ל-IAS 28, שפורסמו באוקטובר 2017, מבהירים כי זכויות לזמן ארוך שבמהותן מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או בעסקה משותפת אינן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויש לטפל בהן בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים".

התיקונים ל-IAS 28 ייושמו למפרע החל מתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 9, שקובעות, ככלל, יישום למפרע רק לגבי פריטים שטרם נגרעו במועד היישום לראשונה על בסיס העובדות והנסיבות שקיימות במועד היישום לראשונה ללא צורך לבצע הצגה מחדש של תקופות קודמות, והצגה מחדש כאמור מותרת רק אם היא אפשרית ללא שימוש בראייה לאחור.

לתקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום הדוח על המצב הכספי), נכסים פיננסיים לזמן קצר, חייבים ולקוחות, אשראי מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות (כולל בגין נדל"ן להשקעה) ערביות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

30.06.2019		
שווי הוגן	ערך בספרים בלתי מבוקר	
2,736,353	2,572,568	התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב *
30.06.2018		
שווי הוגן	ערך בספרים בלתי מבוקר	
2,194,840	2,109,849	התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב *
31.12.2018		
שווי הוגן	ערך בספרים מבוקר	
2,085,019	2,046,627	התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב *

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

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

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות
- התאמת תמורה בגין השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

30.06.2018			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
3,389	-	-	3,389

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

31.12.2018			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
3,803	-	-	3,803

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)

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

א. מכירת זכויות במרכז מסחרי בעפולה

1. בשנת 2015 רכשה החברה יחד עם ג'יי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTLV") ("השותף"), 51% נוספים ("החלק הנוסף") מהזכויות וההתחייבויות במרכז המסחרי בעפולה ("הנכס"), בו החזיקה עד לאותו מועד 49%, כך שלאחר הרכישה החזיקו החברה והשותף 80% ו-20% בהתאמה, במלוא הזכויות וההתחייבויות בנכס.
2. במסגרת רכישת החלק הנוסף בנכס, ניתנה לשותף אופציה לרכישת 20% נוספים מהנכס ("האופציה").
3. בחודש ינואר 2019 מומשה האופציה על ידי השותף.
4. תמורת המכירה הינה כ- 81 מיליון ש"ח, בגינה הכירה החברה ברווח בסכום לא מהותי.
5. לאחר המכירה מחזיקה החברה ב- 60% מהנכס והשותף ב- 40%.

ב. רכישת מניות איגוד מקרקעין - מבני תעשייה ולוגיסטיקה בפארק התעשיות בר לב וציפורית

1. בחודש פברואר 2019 רכשה החברה כ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 15,900 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה הממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר. המבנים מושכרים במלואם.
2. בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה 22 מיליון ש"ח, ובנוסף נתנה הלוואות בעלים לחברה הפרטית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.
3. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה ("השותף").
4. בין החברה לשותף נחתם הסכם עקרונות מחייב וצפוי להיחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
5. ה- NOI החזוי לחברה הפרטית בשנת 2019 הינו כ- 5.5 מיליון ש"ח.
6. החברה סיווגה את ההשקעה בחברה הפרטית כחברה בת, ודוחותיה הכספיים מאוחדים בדוחות החברה.

ג. רכישת חלקים נוספים ממרכז מסחרי בנתיבות

1. בשנים 2011 ו- 2015 רכשה החברה מצדדים שלישיים 87.5% מהזכויות במרכז מסחרי ("שלב א").
2. בשנת 2014 רכשה החברה 80% מחלק נוסף של מרכז מסחרי בנתיבות, המשמש למסחר ומשרדים ("שלב ב").
3. בחודש אפריל 2019 השלימה החברה את רכישת יתרת 12.5% הנוספים של "שלב א" ואת יתרת 20% הנוספים של "שלב ב", בתמורה כוללת של כ- 24 מיליון ש"ח.
4. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהחלקים הנוספים שנרכשו הינו בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.
5. לאחר הרכישה הנוספת, מחזיקה החברה ב- 100% מזכויות "שלב א" ו"שלב ב", הכוללות כ- 14,000 מ"ר.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)

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

ד. מכירת מבנה תעשייה ביבנה

1. בחודש באפריל 2019 העניקה החברה לצד ג' שאינו קשור לחברה ("מקבל האופציה", "הנכס"), אופציה לרכישת מלוא זכויותיה במבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הצפוני ביבנה ("האופציה"), בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ("תמורת הממכר").
2. בתמורה להענקת האופציה קיבלה החברה סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח ("תמורת האופציה").
3. בחודש יולי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיע מקבל האופציה לחברה באופן בלתי חוזר, כי בכוונתו לממש את האופציה שניתנה לו במלואה ונחתם הסכם מכר בין מקבל האופציה ובין החברה ("הסכם הממכר"). תמורת הממכר (בניכוי תמורת האופציה) תשולם לחברה בשני תשלומים. הראשון שולם לחברה במועד חתימת הסכם הממכר, והשני ישולם ביום 1 בספטמבר 2019 בעת מסירת החזקה בנכס.
4. בעקבות העסקה, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח.
5. בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 הנכס מסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש, בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

ה. רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

1. ביום 1 במאי 2019 השלימה החברה את רכישתם של מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) מצד ג' ("המוכר") במספר תאגידים פרטיים ("התאגידים") המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הונה של מחצית היובל מוחזקת בידי אפריקה ישראל נכסים בע"מ ("השותפה").
2. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה של כ- 98%. כ- 45,000 מ"ר משטחי הנכס וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025 במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
3. התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח ("התמורה"), מתוכה כ- 35 מיליון ש"ח שולמה במזומן, כ- 70 מיליון ש"ח באמצעות חוב בתאגידים, והיתרה בהקצאה פרטית של כ- 1.2 מיליון מניות רגילות של החברה ששווין 20 מיליון ש"ח (על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שנקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד השלמת העסקה).
4. בחודש אפריל 2019, בהמשך למשא ומתן בין החברה לבין המוכר לבין השותפה, נחתמה תוספת להסכם המכר בין החברה לבין המוכר, וכן נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין המוכר לבין השותפה. בהתאם להסכם הפשרה, ויתרה השותפה על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות בקשר עם העסקה, וסוכם, בין היתר, כי החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 25 מיליון ש"ח וכי השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת הקיימת כיום, למשך 6 שנים נוספות.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)

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

ה. רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל (המשך):

5. חלק החברה ב- NOI הצפוי מהנכס הינו כ- 35 מיליון ש"ח.
6. החברה מטפלת בהשקעה במחצית היובל בשיטת השווי המאזני.
7. החברה סיווגה את ההשקעות בתאגידים כחברות בנות, ודוחותיהן הכספיים מאוחדים בדוחות החברה.

ו. רכישת בניין משרדים - בית הטרימינל 2, לוד

1. בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לרכישת מלוא הזכויות בבניין משרדים הידוע כ- "בית הטרימינל 2", הממוקם באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 8,320 מ"ר ועוד כ- 228 מקומות חנייה ("הנכס"), בתמורה לסך של 93 מיליון ש"ח.
2. מתוך התמורה, סך של 30 מיליון ש"ח שולם למוכר במועד ההתקשרות.
3. בחודש מאי 2019 הושלמה העסקה ושולמה יתרת התמורה למוכר בסך של 63 מיליון ש"ח.
4. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 4 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
5. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%. ה- NOI השנתי הנובע לחברה מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 7%.

ז. הנפקת ניירות ערך:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
ינואר 2019	גופים מוסדיים	הנפקה פרטית	ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') (1)	40 מיליון ש"ח
פברואר 2019	ציבור	דוח הצעת מדף	281,911,000 ע.ג. אג"ח (סדרה ה')	כ- 338 מיליון ש"ח
מאי 2019	פרטי	הנפקה פרטית	1,225,093 ש"ח ע.ג. מניות רגילות	ראה ביאור 4(ה)
יוני 2019	ציבור	דוח הצעת מדף	171,155,000 ע.ג. אג"ח (סדרה ו')	כ- 214 מיליון ש"ח

1. בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 40 מיליון ש"ח, אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.4%. ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופות של 90 יום, הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש.
2. במהלך התקופה הקצתה החברה לחברת הניהול 73,643 מניות, בהתאם להסכם הניהול.
3. במהלך התקופה מומשו 2,775,067 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה, ל-826,180 מניות רגילות של החברה, בהתאם להסכם הניהול.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)

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

ח. בחודש יולי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה בפירעון מוקדם יתרת הלוואה שקלית בריבית משתנה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח. ההלוואה הועמדה לחברה בחודש יולי 2014 על ידי גופים מוסדיים בסך של 50 מיליון ש"ח ומועד פירעונה הסופי המקורי היה בחודש ינואר 2022.

ט. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו:

מועד התשלום	סכום הדיבידנד למניה	סכום הדיבידנד	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד
אפריל 2019	0.16 ש"ח	כ- 28 מיליון ש"ח	12 במרץ 2019
יוני 2019	0.17 ש"ח	כ- 30 מיליון ש"ח	14 במאי 2019
ספטמבר 2019	0.17 ש"ח	כ- 30 מיליון ש"ח	13 באוגוסט 2019



13 באוגוסט, 2019

לכבוד
ריט 1 בע"מ
רח' הנחשת 6
רמת החייל, ת"א

א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2019 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

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

בכבוד רב,
זיו האפט
רואי חשבון

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

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



13 באוגוסט, 2019

לכבוד

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

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף
הנושא תאריך מיום 27 בפברואר 2017**

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סייד, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (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 שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2019 (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 תחת פיקוחי 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

13 באוגוסט 2019

שמואל סייד, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 תחת פיקוחנו 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי 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.

13 באוגוסט 2019

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים