



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2018

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-22 דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018

23 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

24 דוחות תמציתיים על המצב הכספי

25 דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

26-30 דוחות תמציתיים על השינויים בהון

31-32 דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

33-42 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

44-48 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (להלן: "הדוח הכספי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2017 (להלן: "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] (להלן: "הפקודה") בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

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

הסביבה העסקית

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינו שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2018 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2017. עם זאת, בשנים הקרובות צפוי איכלוסם של פרויקטים בתחום המשרדים באזורים מסוימים בגוש דן, דבר שעשוי להשפיע על המגמה האמורה. גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרה בשנים האחרונות הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בכל הארץ במקביל לגידול בהיקף המסחר המקוון והדבר עלול להשפיע על דמי השכירות והפדיונות באיזורים מסוימים. במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה 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.

פרטים על פעילות החברה

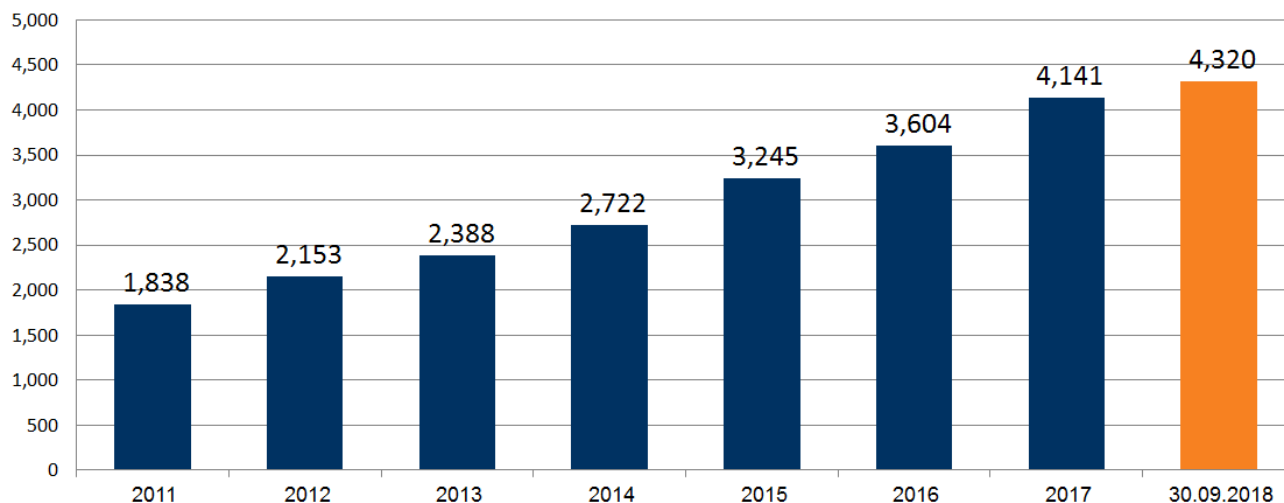
ליום 30 בספטמבר 2018, לחברה 37 נכסים מניבים בשטח של כ- 486 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.8%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 750 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה משמעותית ולגיוון תיק הנכסים המניבים שלה, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

גידול בהיקף נכסי החברה (מיליוני ש"ח)



תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (מיליוני ש"ח) לתקופה שנתימה ביום 30 בספטמבר 2018:

2017	רבעון 3 2017	רבעון 3 2018	% שינוי 2017- 2018	1-9/2017	1-9/2018	% שינוי 2017- 2018	
271.2	70.1	77.3	10%	200.9	221.4	10%	NOI
-	69.5	71.2	2.4%	197.1	202.5	2.7%	NOI Same Property
198.6	52.0	58.8	13%	146.4	166.5	14%	FFO ריאלי
1.19	0.31	0.34	10%	0.89	0.97	9%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שנתימה ביום 30 בספטמבר 2018:

החברה מעדכנת מעלה את תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2018	לפרטים נוספים ראה בהמשך סעיף זה.
NOI - צמיחה של כ-10%	ה- NOI בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2018 הסתכם בכ- 221 מיליון ש"ח, לעומת כ- 201 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, צמיחה הנובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
NOI Same Property	גידול של כ-3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
FFO ריאלי - גידול של כ- 14%	כ- 167 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2018, לעומת כ- 146 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים ראה סעיף 1.5 להלן.
FFO ריאלי למניה - גידול של כ- 9%	כ- 0.97 ש"ח למניה בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2018, לעומת כ- 0.89 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.
דירוג אגרות החוב של החברה	על ידי S&P מעלות, AA /Stable.
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.8%. לפרטים נוספים ראה בהמשך סעיף זה.
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה*	דיבידנד צפוי בגין שנת 2018 בסך של כ- 111 מיליון ש"ח (64 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה), תשואת דיבידנד של כ- 4.3% על פי מחיר המניה ליום 12 בנובמבר 2018. לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	הנפקות עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הנפקת הון בהיקף של כ- 50 מיליון ש"ח. - הנפקות חוב באמצעות הרחבת סדרות ה' ו-ו' (כולל מימוש אופציות לאג"ח ו') בהיקף של כ- 390 מיליון ש"ח. - למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 430 מיליון ש"ח.
מח"מ חוב ארוך	מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.6 שנים.
תיק הנכסים המניבים גדל בכ-10%	כ-4.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.9 מיליארד ש"ח אשתקד.
גידול של כ- 10% בהון העצמי	כ-2.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2 מיליארד ש"ח אשתקד.
גידול של כ- 9% בהון למניה	כ- 12.69 ש"ח הון למניה ליום 30 בספטמבר 2018, לעומת 11.63 ש"ח אשתקד.

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

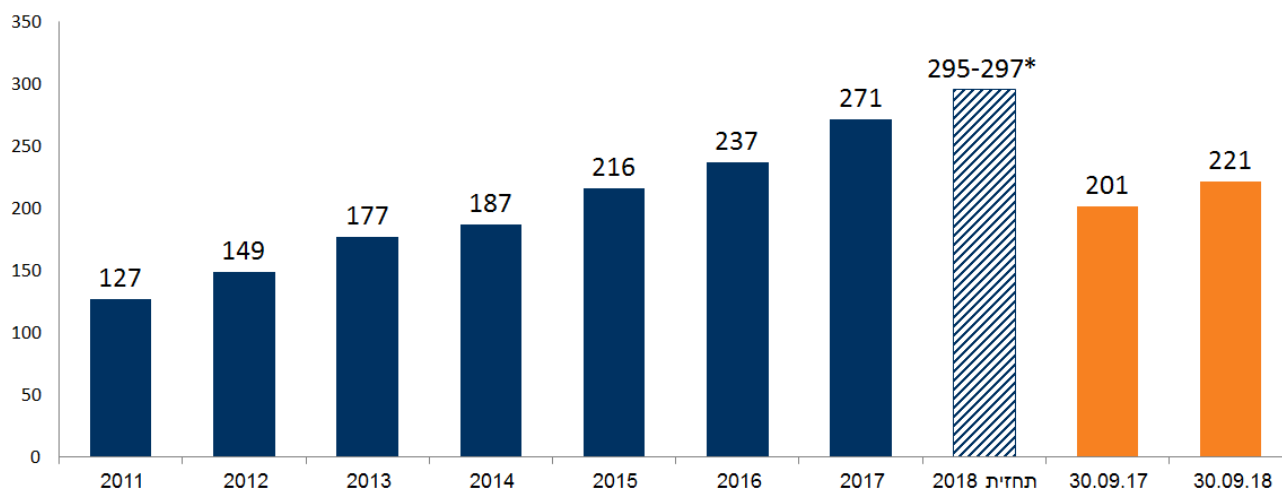
תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2018 - המשך צמיחה

החברה מעדכנת מעלה את תחזיותיה לשנת 2018:	
אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2018	הינו כ- 295-297 מיליון ש"ח, לעומת עדכון שבוצע בחודש אוגוסט 2018 לכ- 292-294 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 288-291 מיליון ש"ח.
אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2018	הינו כ- 221-223 מיליון ש"ח, לעומת עדכון שבוצע בחודש אוגוסט 2018 לכ- 218-220 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 216-218 מיליון ש"ח.

אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים ליום הדוח הכספי, מבלי לקחת בחשבון אם הסכמים אלה פוקעים או משתנים, וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2018. האמדנים הוכנו על בסיס פרמטרים הידועים ליום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2018, 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)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראה בסעיף זה לעיל.

נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 30 בספטמבר 2018 (*):

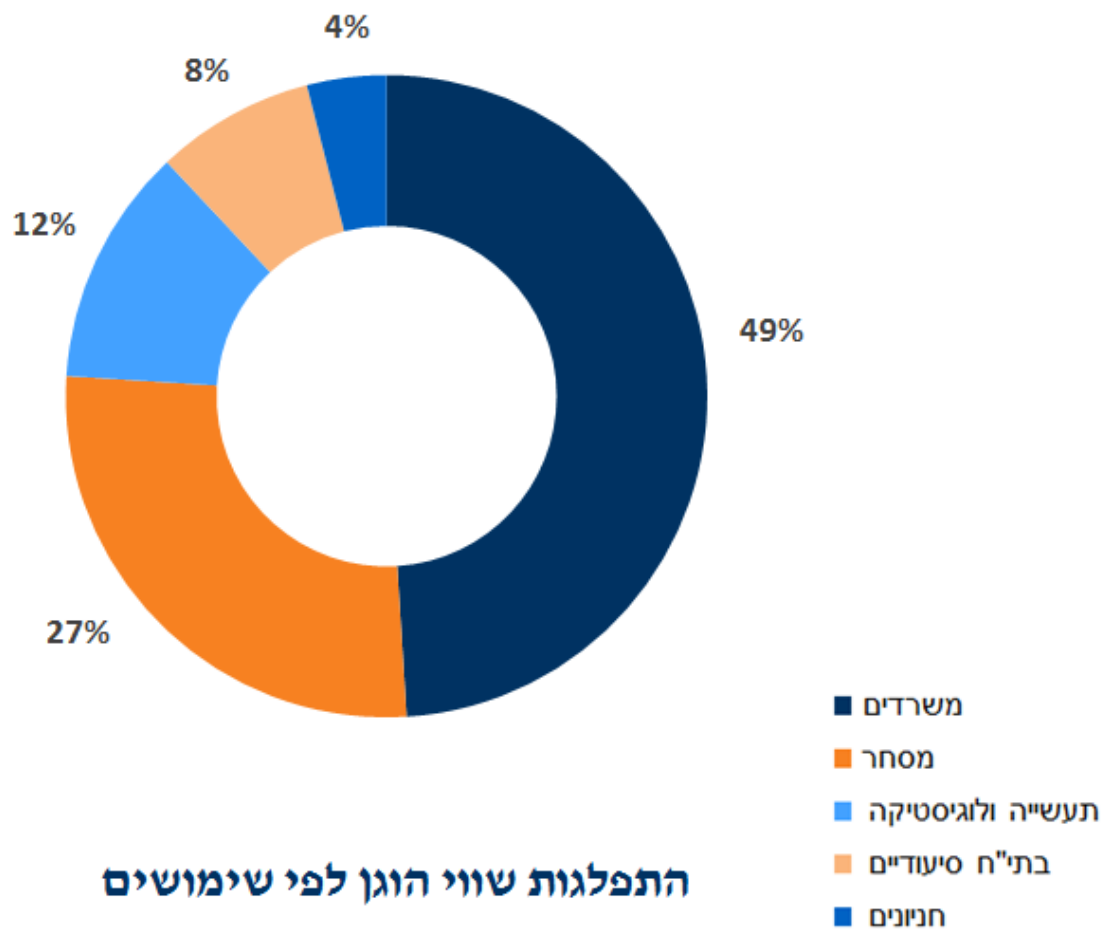
שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
			%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	187,302	109,104	49%	96.0%**	2,205,818	51%
מסחר	90,782	60,431	27%	96.9%	1,203,897	28%
תעשייה ולוגיסטיקה	124,684	26,373	12%	99.8%	484,052	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	16,495	8%	100%	286,240	7%
חניונים	53,256	9,019	4%	100%	139,890	3%
סה"כ	486,512	221,422	100%	97.8%**	4,319,897	100%

* נכסים שנרכשו במהלך התקופה, הניבו NOI ממועד רכישתם. השווי ההוגן והשטחים הנכללים המוצגים בטבלה בגין נכסים אלו הינם ליום 30.09.2018.

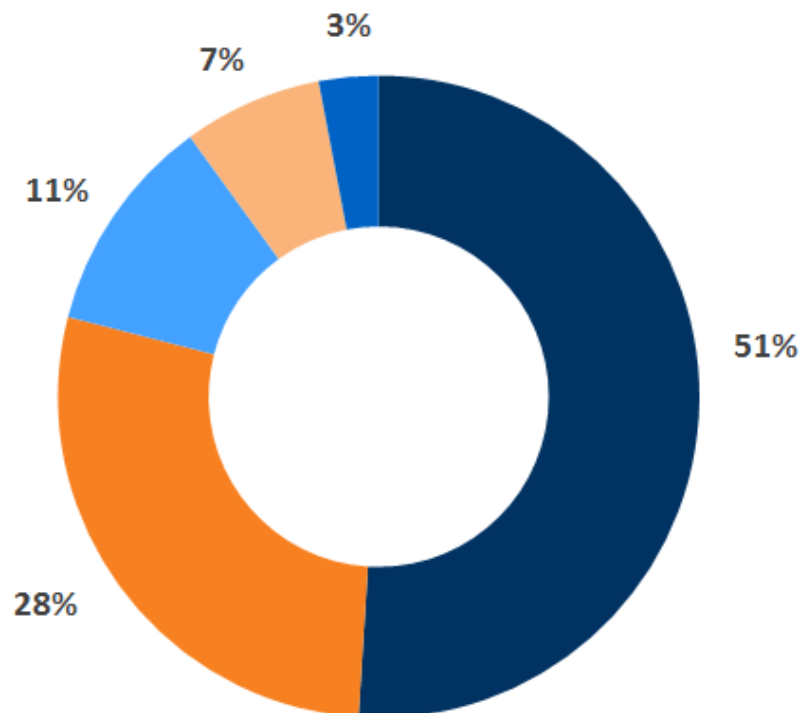
** בחודש יוני 2018 רכשה החברה נכס בלוד, המשמש בעיקר למשרדים, בשטח של כ-16 אלף מ"ר, מתוכם כ-3 אלפי מ"ר פנויים. בנטרול שטחים אלו, שיעור התפוסה בשימושי משרדים ליום 30.09.2018 הינו כ-97.6% וכ-98.5% בסה"כ.

*** הנתונים המוצגים בטבלה אינם כוללים נכסים המוחזקים באמצעות חברות כלולות והמוצגים בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 (אלפי ש"ח):

4,319,897	נדל"ן להשקעה ליום 30.09.2018
(71,241)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה*
(82,446)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(78,390)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
4,087,820	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
77,257	NOI לרבעון השלישי של שנת 2018
(653)	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב**
306,416	NOI מתוקנן בקצב שנתי***
7.50%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

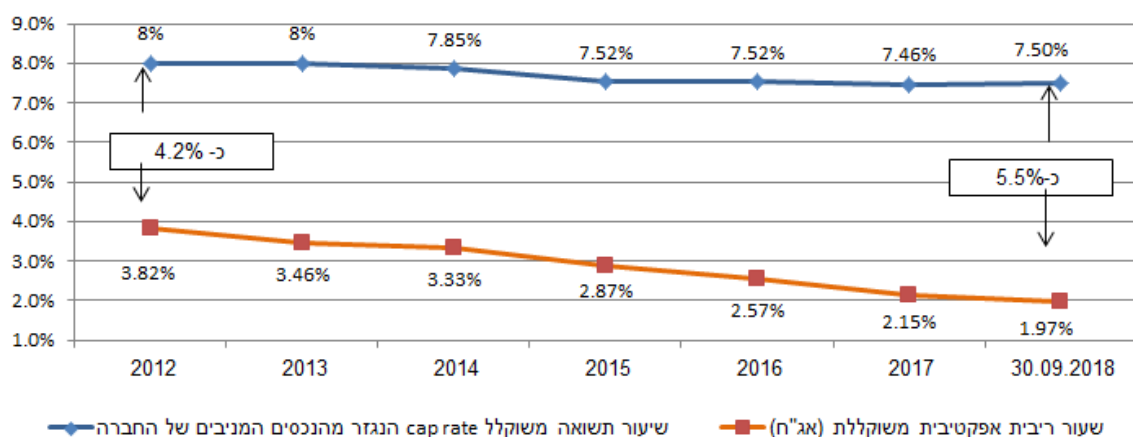
* ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2018 הינו כ- 5.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו בראור 6(י3) לדוחות הכספיים לשנת 2017. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

*** 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 לזמן ארוך, בהנפקות החוב של החברה, לפי גישת ההנהלה.

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2015-2018

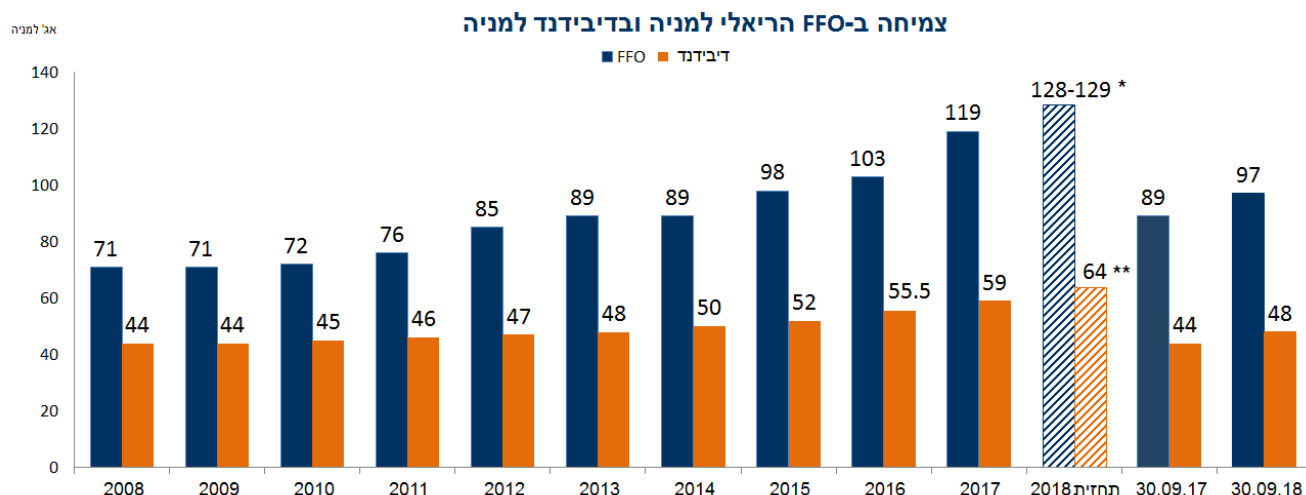
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים 2015-2018:

2015	2016	2017	2018	
84.1	90.8	99.5	*111.4	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.52	0.555	0.59	0.64	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד צפוי בגין שנת 2018. לפרטים בדבר החלטת הדירקטוריון על דיבידנד מינימאלי, מיום 14 במרץ 2018, ראה סעיף 1.9 להלן.

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

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה וחלוקת דיבידנד במהלך התקופה ראה סעיף 1.9 להלן.
הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראה בסעיף זה לעיל.

** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2018, לפרטים ראה בסעיף 1.9 להלן.

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

רכישת מניות חברה פרטית - קרקע ביעוד של מבני תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר - כפר מסריק

בחודש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ("השותפים"), לפיו תרכוש החברה מהשותפים 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").

בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר ("הפרויקט").

עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידים.

העסקה הושלמה בחודש מרץ 2018. במועד השלמת העסקה, העמידה החברה לטובת חברת הנכס הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה החברה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק שמממן את הקמת הפרויקט. ליום פרסום הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של 10 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2018 החלה בניית המבנה הראשון, להשכרה לשימושים של תעשייה ואחסנה, בשטח כולל של כ- 6,400 מ"ר.

רכישת קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב

בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף ("השותף") (לפי יחס ההחזקות שלהן: החברה - 50% והשותף - 50%) בהסכם עם צד שלישי ("המוכר") לרכישת מגרשים בשטח כולל של כ- 10.8 דונם, באזור התעשייה הרטוב, במועצה אזורית מטה יהודה. בחודש מאי 2018, הושלמה העסקה. בנוסף, בחודש מרץ 2018, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השותף (לפי יחס ההחזקות שלהן: החברה - 50% והשותף - 50%), במסגרת הצעה משותפת שהגישו לרכישת שני מגרשים סמוכים נוספים, בשטח כולל של כ- 7.5 דונם.

סך שטח המקרקעין שנרכש הינו כ- 18.3 דונם, בעלות כוללת של כ- 33.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%). בכוונת החברה והשותף לבנות על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 28,000 מ"ר ("הפרויקט").

החברה העמידה לטובת הגוף המממן של השותף ערבויות בנקאיות לצורך מימון רכישת המגרשים הנ"ל, בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות בשיעור של 75% מההון העצמי שיידרש על ידי הגוף אשר יעמיד מימון לבניית הפרויקט ו/או מהוצאות הפרויקט. ערבויות החברה מובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות השותף במקרקעין.

למועד זה, העלות הכוללת של הפרויקט (כולל עלויות הקרקע) נאמדת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.

במסגרת העסקה נחתם בין החברה והשותף, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין.

החברה והשותף חתמו על הסכם נוסף, במסגרתו העמידה החברה ערבויות בנקאיות לרשות הגוף המממן של השותף, בסך כולל של כ- 32 מיליון ש"ח, בקשר עם רכישתם של מגרשים אחרים באזור התעשייה הרטוב על ידי השותף ("ההסכם הנוסף") ו- "המגרשים האחרים", בהתאמה). במסגרת ההסכם הנוסף נקבעו, בין השאר, הוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה, לרכישת חלקים מזכויות השותף באחד או יותר מהמגרשים האחרים וכן נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת השבתן של הערבויות הבנקאיות הנ"ל על ידי השותף.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה, ובכלל זה ביחס לזכויות הבניה ויעוד המקרקעין. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים כלל משקיים או מוניציפאליים או כאלה התלויים בשותף.

רכישת מבני משרדים – לוד

בחודש יוני 2018, רכשה החברה מצד שלישי, את מלוא הזכויות בשני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 16,000 מ"ר ועוד כ- 300 מקומות חנייה המשמשים בעיקר למשרדים ("הנכסים"), בתמורה לסך של 109 מיליון ש"ח. הנכסים מושכרים לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד 3 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות. שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 80%.

רכישת מניות נוספות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ

בחודש יולי 2018, רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("המוכרת"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, והמיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם"), בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח. לאחר הרכישה מחזיקה החברה ב- 50% מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה.

במסגרת הסכם הרכישה נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע בהתאם לתוצאות המתחם במועד ההתחשבנות, שיחול, לכל המאוחר, ביום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבנות"). ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבנות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").

להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות גני שרונה, המהוות 6% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה, וכן ישועבדו 4% נוספים בחודש אוגוסט 2019. בנוסף, באותו המועד, תשעבד המוכרת את זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.

רכישת זכויות בתאגידי המחזיקים במגדל היוכל

ביום 9 באוגוסט 2018, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים ("המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים בשליטת המוכר ("התאגידים" ו- "זכויות המוכר"). תאגידים אלה מחזיקים, בשרשור, ב- 51% 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").

התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של 120 מיליון ש"ח ("התמורה"). מתוך התמורה, 10 מיליון ש"ח שולמו כמקדמה במועד החתימה על ההסכם, כנגד בטחונות מתאימים. במועד השלמת העסקה, החברה תשלם למוכר 90 מיליון ש"ח נוספים, וכן תקצה לו, בהקצאה פרטית, מניות רגילות של החברה ששווין הינו 20 מיליון ש"ח. כמות המניות שיוקצו תקבע על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שיקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד ההשלמה.

השלמת העסקה כפופה להתקיימות שני תנאים מתלים: (א) קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה, אשר התקבל בחודש ספטמבר 2018; (ב) קבלת אישור הגופים המממנים את 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 ממוקם בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה כמעט מלאה.

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 1.1.2025 במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.

למועד זה, הניהול השוטף של הנכס מתבצע ידי השותפה. החלטות וזכויות החתימה הן משותפות. למיטב ידיעת החברה, הרווח לפני מס של מחצית היובל, בנטרול עליה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, הסתכם בשנת 2017 לסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

ביום 9 באוגוסט 2018, נמסר לחברה על ידי המוכר, כי ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת, המחזיקה במישרין במחצית היובל, ואשר הנה בשליטת המוכר ("שותפות פארמונט"), קיבלה מכתב מהשותפה שבמסגרתו טוענת השותפה שעל פי המידע הראשוני שבידיה, העסקה בין המוכר לבין החברה מנוגדת לזכות סירוב שנתונה לשותפה על פי הסכם בין השותפה לבין שותפות פארמונט. כמו כן נמסר לחברה על ידי המוכר, כי עמדתו היא שאין בסיס לטענות השותפה.

ביום 21 באוגוסט 2018, נמסרה לחברה החלטה שהתקבלה על ידי השופט אלטוביה מבית המשפט המחוזי בתל אביב, שלפיה ניתן צו מניעה ארעי לבקשת השותפה, בקשר עם העסקה, אשר נכנס לתוקף בכפוף להפקדת ערובה בסך 10% מתמורת העסקה על ידה.

ביום 18 באוקטובר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקיים הדיון בבקשה ובו נקבע כי דיון בהוכחות בשאלת תחולת זכות הסירוב הנטענת על ידי השותפה בעסקה יתקיים ביום 4 בדצמבר 2018, וכי עד לאותו מועד יקיימו הצדדים הליך גישור ביניהם וכן כי צו המניעה הארעי יישאר בתוקף בתקופה זאת.

1.3. הון וחוב

הנפקת הון

בחודש ספטמבר 2018, הנפיקה החברה מניות, בדרך של הקצאה פרטית לאלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ, בהיקף של כ- 3.4 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 50 מיליון ש"ח.

הנפקת אגרות חוב

בחודש ינואר 2018, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 260 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 325 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.14%.

במהלך חודשים ינואר עד מרץ 2018, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ- 62 מיליון ש"ח ערך נקוב כתוצאה ממימוש 617,722 כתבי אופציה (סדרה 7) בתמורה לכ- 68 מיליון ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 7), שהונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 26.09.2017, מומשו במלואם.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

פירעון אשראי לזמן קצר

בחודש פברואר 2018, פרעה החברה בפירעון מוקדם את ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה ג' וסדרה ד') בהיקף של 115 מיליון ש"ח, וכן את האשראי לזמן קצר מנותני אשראי אחרים.

דירוג החברה

החברה מדורגת ע"י S&P מעלות בדירוג של AA / Stable.

ניירות הערך המסחריים של החברה (ככל שיונפקו) בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח מדורגים בדירוג הגבוה ביותר P-1 ע"י מידרוג בע"מ.

1.4. המצב הכספי (מיליוני ש"ח)

הסברים והערות	31.12.17	30.09.18	הסעיף
	4,284	4,487	סך המאזן
הקיטון בנכסים השוטפים נובע מירידה בסעיף החייבים, הנובעת בעיקר מהחוזרי מע"מ בגין רכישת נכסים.	63	38	נכסים שוטפים
הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים בתקופה ומעלייה בשווי ההוגן.	4,141	4,320	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברות כלולות. לפרטים ראה סעיף 1.2 לעיל.	54	92	השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
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 המימון השנתיים ועלויות המימון. מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 202 מיליון ש"ח (כ- 391 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 38 מיליון ש"ח (כ- 63 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 241 מיליון ש"ח (כ- 454 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). הקיטון בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 184 מיליון ש"ח, הודות להנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה. 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. הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעית נזילות בחברה.	(391)	(202)	הון חוזר
בעיקר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 76 מיליון ש"ח (כ- 115 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים וכ- 145 מיליון ש"ח מנותני אשראי אחרים ליום 31 בדצמבר 2017) ומחלויות שוטפות של אג"ח לזמן ארוך בסך של כ- 113 מיליון ש"ח (כ- 105 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). הקיטון באשראי לזמן קצר נובע בעיקר מהנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ששימשו, בין השאר, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים.	367	192	אשראי לזמן קצר
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.	1,631	1,918	אגרות חוב לזמן ארוך, נטו
הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ- 161 מיליון ש"ח ומהנפקת הון בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 81 מיליון ש"ח.	2,099	2,231	הון
	12.19	12.69	הון למניה (ש"ח)

1.5 FFO - (Funds From Operations)

ה - FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, שאינו נדרש עפ"י 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 ההון 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.

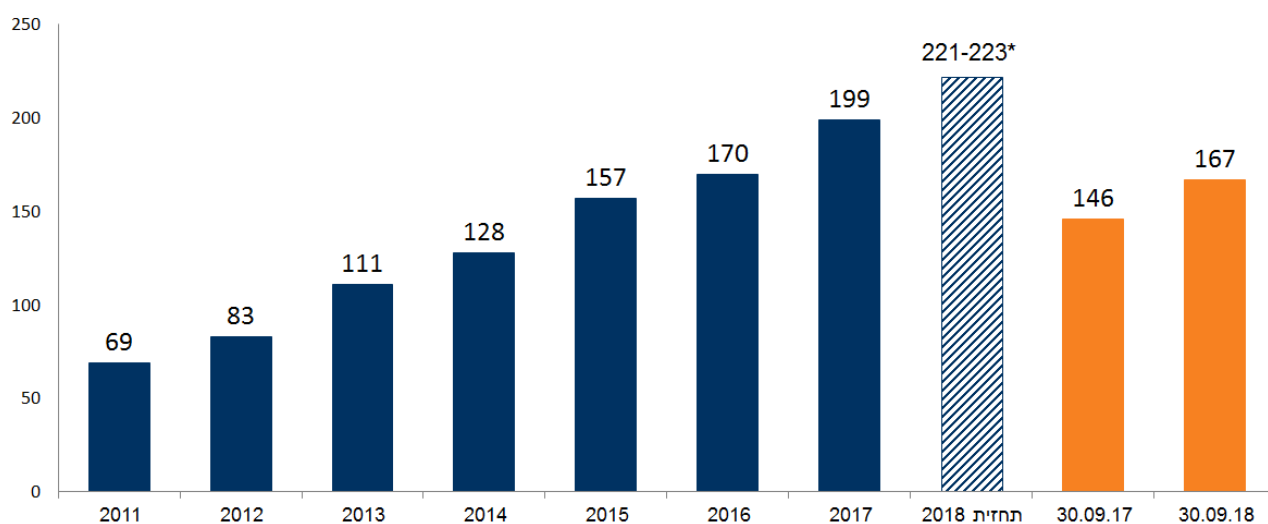
יש להדגיש כי ה- FFO :

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.

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראה בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2017	רבעון 3 2017	רבעון 3 2018	לתקופה 1-9/2017	לתקופה 1-9/2018	
337.0	93.5	61.8	201.8	161.3	רווח לתקופה
(127.3)	(41.1)	0.3	(58.8)	(11.9)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
(5.7)	0.8	(0.3)	(4.8)	4.6	התאמת שערוד התחייבות בגין דמי חכירה
1.8	-	(2.2)	-	(0.6)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>4.9</u>	<u>1.9</u>	<u>(4.8)</u>	<u>4.6</u>	<u>(3.3)</u>	התאמות בחברות כלולות
210.7	55.1	54.8	142.8	150.1	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט – (1969)
					התאמות נוספות
3.0	0.8	0.7	2.3	2.2	תשלום מבוסס מניות
<u>*(16.9)</u>	=	<u>0.7</u>	<u>0.1</u>	<u>1.9</u>	התאמות אחרות
196.8	55.9	56.2	145.2	154.2	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.18	0.33	0.32	0.88	0.89	FFO למניה (ש"ח)
198.6	52.0	58.8	146.4	166.5	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.19	0.31	0.34	0.89	0.97	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
166.9	167.2	172.6	165.3	172.4	מספר המניות המשוקלל (במיליונים)

* סווג מחדש. לפרטים נוספים בדבר החלפת אג"ח שביצעה החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית, ובגינה רשמה בשנת 2017 הכנסה חד פעמית בסך של כ-17 מיליון ש"ח (שנוקף לסעיף הכנסות המימון), ראו ביאור 11(ח) לדוחות הכספיים לשנת 2017.

1.6. תוצאות הפעילות

שם הנכס	NOI לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (מיליוני ש"ח)	NOI לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (מיליוני ש"ח)
מתחם רעננה	35	31.6
מרכז מסחרי עפולה	15.5	14.1
בית פסגות	<u>11.7</u>	<u>11.9</u>
סה"כ נכסים עיקריים	62.2	57.6
נכסים אחרים	<u>159.2</u>	<u>143.3</u>
סה"כ	221.4	200.9

להלן הסברים לשינויים בתוצאות הפעילות (מיליוני ש"ח):

הסברים והערות	7-9/17	7-9/18	1-9/17	1-9/18	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה, וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.	73.0	81.0	209.7	232.5	הכנסות מדמי שכירות
הגידול נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	70.1	77.3	200.9	221.4	NOI
סעיף זה כולל שערך נכסים בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח, שערך החכירה ברעננה בסך 4.6 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד שערך נכסים בסך של כ- 77.1 מיליון ש"ח, בניכוי שערך החכירה ברעננה בסך 4.8 מיליון ש"ח, והפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 13.5 מיליון ש"ח).	41.1	(0.3)	58.8	11.9	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.	7.8	8.2	22.9	24.2	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון נטו כוללות בעיקר הוצאות מימון בגין אג"ח, בנטרול הפרשי הצמדה למדד, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח (כ- 31 מיליון ש"ח אשתקד). הוצאות המימון בתקופה הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של החברה.					הוצאות מימון, נטו
העלייה בסך הוצאות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן והעלייה בשער הדולר, כמפורט להלן: מדד המחירים עלה בתקופה בכ- 1.1% (עלייה של כ- 0.2% בתקופה המקבילה אשתקד) ולפיכך לחברה הוצאות בגין הפרשי הצמדה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, לעומת כ- 1 מיליון ש"ח אשתקד. שער הדולר עלה בתקופה בכ- 5% (ירידה של 8% בתקופה המקבילה אשתקד) ולפיכך לחברה הוצאות בגין שערך דמי החכירה בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח (הכנסה של כ- 4.8 מיליון ש"ח אשתקד). יצוין, כי כנגד הוצאות מימון אלו הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה (הכנסות בשנת 2017) נרשמה הכנסה משערך הנכס בסכום זהה (הוצאה בשנת 2017), הנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.	8.3	12.0	30.4	51.2	
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהכנסות מיסים בחברה כלולה כתוצאה ממחיקת התחייבות למסים נדחים, בניכוי הפחתת שווי הוגן של נכס בחברה כלולה והפחתת עלויות רכישה של חברות כלולות.	(1.6)	5.0	(4.7)	3.3	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
	94.2	61.8	201.8	161.3	הרווח הכולל
	0.559	0.358	1.220	0.935	רווח בסיסי למניה (ש"ח)

1.7. נזילות (מיליוני ש"ח)

ליום 30 בספטמבר 2018, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 430 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.8 להלן.

הסעיף	01-09/18	01-09/17	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	127	106	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 161 מיליון ש"ח (כ- 202 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 59 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (כ- 1 מיליון ש"ח אשתקד), ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים.
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(215)	(233)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 170 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 35 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 215 מיליון ש"ח והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 12 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון	89	83	תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 390 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 184 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 87 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 81 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, מגידול באשראי לזמן קצר בשל כ- 2 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ- 78 מיליון ש"ח, מהנפקת אג"ח ואופציות לאג"ח בסך של כ- 228 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 152 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 72 מיליון ש"ח).

1.8. מקורות המימון

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

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי. בחודשים ינואר-פברואר 2018, בעקבות הנפקת אגרות חוב בתקופה, החליטה החברה להקטין את מסגרות האשראי להיקף של כ- 545 מיליון ש"ח (כ- 675 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017), מתוכן נוצלו כ- 115 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, ראה ביאור 17(יב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2017, 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, ראה ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2017 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 הדוח הקודמת.

מדיניות החלוקה כאמור כפופה לכל דין, ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999 (להלן: "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 14 במרץ 2018 כי הדיבידנד לשנת 2018 לא יפחת מסך של כ-110.3 מיליון ש"ח (64 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 שהוכרו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך הדירקטוריון	ישיבת	סכום הדיבידנד (מיליוני ש"ח)	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם / לתשלום בחודש
14 במרץ 2018		25.8	0.15	אפריל 2018
13 במאי 2018		27.6	0.16	יוני 2018
12 באוגוסט 2018		27.6	0.16	ספטמבר 2018
13 בנובמבר 2018		28.1	0.16	דצמבר 2018

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 - ראה סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

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

13 בנובמבר 2018

שמואל סייד – מנכ"ל

דור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' – ממשל תאגידי

נספח ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדווח הפיננסי של התאגיד

נספח ד' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ה' – נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו מר שמואל סייד, מנכ"ל החברה, (לפרטים ראה תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכונים השוק שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2017, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2018 (ראו נספח ו' לדוח הדירקטוריון) ולאמור להלן:

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח)

רווח (הפסד) מהשינויים				רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה בשיעור הריבית			שווי הוגן ליום (*)	עליה בשיעור הריבית			המכשיר הרגיש
ירידה של 2% בריבית***	-10%	-5%	30.09.18	+5%	+10%	עליה של 2% בריבית***	
(259)	(15.6)	(7.8)	2,122	7.7	15.4	222	אגרות חוב מונפקות**

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב הינה ריבית בשיעור של כ- 1.3%, ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרות אגרות החוב ליום 30.09.2018.

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

נספח ב' - 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 (להלן: "הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) ואהוד גת (דירקטור בלתי תלוי). ביום 11 בנובמבר 2018 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 13 בנובמבר 2018 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018.

חילופי נושאי משרה

בחודש אוגוסט 2018, הודיעה גבי מיכל הוכמן, על סיום תפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה בחודש נובמבר 2018, לאחר 12 שנות העסקה בחברה. דירקטוריון החברה אישר את מינויו של מר אבירם בנאסולי, שכהן כחשב החברה משנת 2014, לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה, החל מיום 11 בנובמבר 2018. בחודש אוקטובר 2018, מונה מר גיא ויסקופף לתפקיד חשב החברה.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן. החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה. בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, בעת עריכת הדוחות, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה. 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.

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

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'*
מועד ההנפקה	19.7.10 31.1.12 23.2.12 1.5.12 18.10.12 24.3.13	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 30.9.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות)
ערך נקוב במועד ההנפקה	125,000-19.7.10 30,000-31.1.12 41,058-23.2.12 125,000-1.5.12 102,400-18.10.12 132,820-24.3.13	139,794-16.9.13 61,000-20.8.14 96,600-26.10.14 102,667-9.2.15 40,600-31.3.15 190,424-22.7.15 70,905-8.12.16 100,000-25.4.17	143,936-2.11.15 78,109-8.12.16 90,537-31.8.17 196,895-21.12.17 260,106-29.01.18	187,397-15.06.16 40,428-10-12/2017 61,772-01-03/2018
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	769,583	289,597
ערך נקוב ליום 30.09.18	139,085	683,837	724,291	270,857
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.18	149,951	683,837	730,002	275,765
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.18	178	831	887	293
שווי הוגן ליום 30.09.18	158,933	789,900	863,862	309,427
שווי בורסאי ליום 30.09.18	158,933	789,900	863,862	309,427
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824

הסעיף דוא"ל	סדרה ג' hermetic@hermetic.co.il	סדרה ד' hermetic@hermetic.co.il	סדרה ה' hermetic@hermetic.co.il	סדרה ו' ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	A+/Stable	A+/Stable	A+/Stable	AA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	AA/Stable	AA/Stable	AA/Stable	AA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 3 באוגוסט 2011 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג A+/Stable	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג A+/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 דירוג ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג AA-/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג AA-/Stable
	ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל-AA-/Stable	ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל-AA-/Stable	ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA-/Stable	ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA-/Stable
	מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג AA-/Stable	מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג AA-/Stable	מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג AA/Stable	מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג AA/Stable
	ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable	ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable	מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג AA/Stable	מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג AA/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	כן	כן	כן	כן

* בחודש ספטמבר 2017 הנפיקה החברה לציבור 1,022,000 כתבי אופציה לאגרות חוב (סדרה ו') תמורת כ- 6.7 מיליון ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 7) ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה, עד ליום 11 במרץ 2018, כנגד מחיר המימוש בסך של 110 ש"ח. כתבי האופציה מומשו ל- 102.2 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-112.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(ז) לדוחות הכספיים לשנת 2017.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרות ד' – ו') ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2017 שפירסמה החברה ביום 15.3.2018 (אסמכתא 024853-01-2018).

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 בספטמבר 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ – 2,231 מיליוני ש"ח.

נספח ה' - נכס גדל"ן להשקעה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

מתחם רעננה

31.12.2017	שנת 2018 רבעון 1	שנת 2018 רבעון 2	שנת 2018 רבעון 3	נתונים לפי חלק החברה בנכס – כ- 60%
583,700	583,700	582,850	582,850	שווי הנכס*
42,773	11,495	11,609	11,639	NOI בתקופה
42,828	1,540	2,466	(293)	רווחי שערור בתקופה**
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.3%	7.9%	8.0%	8.0%	שיעור תשואה***
75	75	75	75	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****
80	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 71.2 מיליון ש"ח (כ- 66.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 35 מיליון ש"ח (כ- 32.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

**רווחי השערור לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח (הכנסות מימון של כ- 5.7 מיליון ש"ח בשנת 2017) הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה. בניטרול הוצאות (הכנסות) מימון אלה, השינוי בשווי הנכס נטו ליום 30 בספטמבר 2018 הינו כ- (0.9) מיליון ש"ח (בשנת 2017, השינוי נטו בשווי הנכס הינו בסך של כ- 48.5 מיליון ש"ח).

*** ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה, משקף את ה-NOI בפועל, בקצב שנתי, בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראה סעיף 16 לפרק א' בדוח התקופתי. ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2018 הינו כ- 5.3 מיליון ש"ח (לשנת 2017 כ- 5 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ז)3 לדוחות הכספיים לשנת 2017. 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).

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפי ש"ח)

לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים				
9,880	-	-	-	9,880
מזומנים ושווי מזומנים				
נכסים פיננסיים הנמדדים				
5,613	-	-	-	5,613
בשווי הוגן				
17,495	3,370	-	1,997	22,862
חייבים ולקוחות				
32,988	3,370	-	1,997	38,355
נכסים לא שוטפים				
-	-	-	4,319,897	4,319,897
נדל"ן להשקעה				
השקעות המטופלות לפי שיטת				
-	-	-	92,316	92,316
השווי המאזני				
2,840	-	-	33,201	36,041
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך				
35,828	3,370	-	4,447,411	4,486,609
התחייבויות שוטפות				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים				
78,656	113,385	-	-	192,041
ולנותני אשראי אחרים				
37,185	3,882	-	7,583	48,650
זכאים ויתרות זכות				
115,841	117,267	-	7,583	240,691
התחייבויות לא שוטפות				
25,000	-	-	-	25,000
התחייבויות לנותני אשראי אחרים				
-	1,918,080	-	-	1,918,080
אגרות חוב, נטו				
-	-	*71,241	-	71,241
התחייבות בגין חכירה מימונית				
-	529	-	-	529
התחייבויות אחרות לזמן ארוך				
-	-	-	2,231,068	2,231,068
140,841	2,035,876	71,241	2,238,651	4,486,609
הון				

* 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 על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילויות משותפות שנכללו אשר הכנסותיהן הכלולות מהוות כ- 6.62% וכ- 6.16% מכלל ההכנסות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים, 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.

ז"ו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 בנובמבר 2018

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים שוטפים:
9,587	6,273	9,880	מזומנים ושווי מזומנים
6,002	6,746	5,613	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
47,560	27,575	22,862	חייבים ולקוחות
63,149	40,594	38,355	
			נכסים לא שוטפים:
4,141,296	3,874,156	4,319,897	נדל"ן להשקעה
53,759	52,986	92,316	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
26,087	19,436	36,041	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,221,142	3,946,578	4,448,254	
4,284,291	3,987,172	4,486,609	
			התחייבויות שוטפות:
367,426	320,460	192,041	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
86,991	35,098	48,650	זכאים ויתרות זכות
454,417	355,558	240,691	
			התחייבויות לא שוטפות:
27,500	27,500	25,000	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
1,630,517	1,539,982	1,918,080	אגרות חוב, נטו
66,630	67,508	71,241	התחייבות בגין חכירה מימונית
6,508	7,370	529	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,731,155	1,642,360	2,014,850	
2,098,719	1,989,254	2,231,068	
4,284,291	3,987,172	4,486,609	הון

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

13 בנובמבר, 2018
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
282,754	73,042	80,970	209,699	232,468	הכנסות מדמי שכירות
11,584	2,981	3,713	8,764	11,046	עלות אחזקה ותפעול מבנים
271,170	70,061	77,257	200,935	221,422	
127,265	41,145	(293)	58,806	11,913	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
398,435	111,206	76,964	259,741	233,335	
30,225	7,834	8,183	22,862	24,180	הוצאות הנהלה וכלליות
368,210	103,372	68,781	236,879	209,155	
23,304	135	2,703	5,158	1,219	הכנסות מימון
(49,179)	(8,454)	(14,699)	(35,584)	(52,444)	הוצאות מימון
(25,875)	(8,319)	(11,996)	(30,426)	(51,225)	הוצאות מימון, נטו
(5,289)	(1,600)	5,033	(4,700)	3,343	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
337,046	93,453	61,818	201,753	161,273	רווח לפני מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
337,046	93,453	61,818	201,753	161,273	רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר:					
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
(670)	719	-	74	-	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
336,376	94,172	61,818	201,827	161,273	סך הכל רווח כולל לתקופה
2.019	0.559	0.358	1.220	0.935	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
2.002	0.554	0.357	1.210	0.931	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
166,924	167,247	172,617	165,346	172,401	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
168,323	168,691	173,330	166,697	173,186	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 על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2018

סך-הכל בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	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 (ראה ביאור 2 (ב))
2,098,719	807,498	-	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר אימוץ לראשונה
161,273	161,273	-	-	-	-	שינויים בתקופה:
49,884	-	-	-	46,524	3,360	רווח כולל לתקופה
2,192	-	-	1,314	571	307	הנפקת מניות
(81,000)	(81,000)	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,231,068	887,771	-	5,582	1,161,907	175,808	דיבידנד שחולק
						יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017

סך-הכל בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון המניות הנפרע בלתי מבוקר	
1,779,742	567,769	1,644	7,891	1,038,517	163,921	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
						שינויים בתקופה:
201,753	201,753	-	-	-	-	רווח לתקופה
74	-	74	-	-	-	רווח כולל אחר
201,827	201,753	74	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
77,855	-	-	-	72,242	5,613	הנפקת מניות
2,307	-	-	(1,879)	2,672	1,514	תשלום מבוסס מניות
(72,477)	(72,477)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
1,989,254	697,045	1,718	6,012	1,113,431	171,048	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2018

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
172,346	1,115,185	5,152	853,535	2,146,218
יתרה ליום 1 ביולי 2018				
שינויים בתקופה:				
-	-	-	61,818	61,818
רווח כולל לתקופה				
3,360	46,524	-	-	49,884
הנפקת מניות				
102	198	430	-	730
תשלום מבוסס מניות				
-	-	-	(27,582)	(27,582)
דיבידנד שחולק				
175,808	1,161,907	5,582	887,771	2,231,068
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018				

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017

סך-הכל בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון המניות הנפרע בלתי מבוקר	
1,841,272	628,406	999	5,991	1,040,712	165,164	יתרה ליום 1 ביולי 2017
						שינויים בתקופה:
93,453	93,453	-	-	-	-	רווח לתקופה
719	-	719	-	-	-	רווח כולל אחר
94,172	93,453	719	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
77,855	-	-	-	72,242	5,613	הנפקת מניות
769	-	-	21	477	271	תשלום מבוסס מניות
(24,814)	(24,814)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
1,989,254	697,045	1,718	6,012	1,113,431	171,048	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017

סה"כ	עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות מבוקר	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
1,779,742	567,769	1,644	7,891	1,038,517	163,921	יתרה ליום 1 בינואר 2017
						שינויים בתקופה:
337,046	337,046	-	-	-	-	רווח לתקופה
(670)	-	(670)	-	-	-	הפסד כולל אחר
336,376	337,046	(670)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
77,855	-	-	-	72,242	5,613	הנפקת מניות
3,037	-	-	(3,623)	4,053	2,607	תשלום מבוסס מניות
(98,291)	(98,291)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>2,098,719</u>	<u>806,524</u>	<u>974</u>	<u>4,268</u>	<u>1,114,812</u>	<u>172,141</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
337,046	93,453	61,818	201,753	161,273	רווח לתקופה
(159,496)	(54,587)	(22,429)	(95,352)	(34,537)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים
177,550	38,866	39,389	106,401	126,736	ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת					
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
(400,584)	(12,452)	(13,797)	(215,073)	(169,826)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
(13,130)	(307)	(26,712)	(11,821)	(34,586)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת
498	3	-	3	-	השווי המאזני, נטו
(19,177)	(4,159)	(10,169)	(6,007)	(10,608)	נכסים פיננסיים, נטו
(432,393)	(16,915)	(50,678)	(232,898)	(215,020)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה					
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:					
115,161	(75,296)	46,145	2,001	(184,005)	קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים
(7,500)	(7,500)	(2,500)	(7,500)	(2,500)	בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
265,917	108,564	-	221,603	390,264	פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי
6,694	6,694	-	6,694	-	אחרים
(144,907)	(108,311)	(53,027)	(144,907)	(84,246)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(98,291)	(24,814)	(27,582)	(72,477)	(81,000)	הנפקת אופציות לאגרות חוב
77,855	77,855	50,064	77,855	50,064	פדיון אגרות חוב
214,929	(22,808)	13,100	83,269	88,577	דיבינד ששולם
(39,914)	(857)	1,811	(43,228)	293	הנפקת מניות, נטו
49,501	7,130	8,069	49,501	9,587	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
9,587	6,273	9,880	6,273	9,880	עליה (ירידה) 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 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		
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
3,037	769	730	2,307	2,192	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
5,289	1,600	(5,033)	4,700	(3,343)	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,719	(3,780)	2,580	1,238	12,036	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(15,269)	45	(2,250)	145	(666)	(רווח) הפסד מנכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(20,245)	(5,197)	(7,209)	(14,774)	(20,836)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
(127,265)	(41,145)	293	(58,806)	(11,913)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
57,601	16,789	18,468	42,251	59,442	הוצאות מימון אחרות, נטו
(95,133)	(30,919)	7,579	(22,939)	36,912	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(22,530)	10,073	13,872	(911)	23,193	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
23,332	82	(6,324)	(6,623)	(18,948)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
802	10,155	7,548	(7,534)	4,245	
מזומנים מפעילות שוטפת:					
(65,298)	(33,942)	(37,556)	(65,001)	(75,712)	ריבית ששולמה
133	119	-	122	18	ריבית שנתקבלה
(65,165)	(33,823)	(37,556)	(64,879)	(75,694)	
(159,496)	(54,587)	(22,429)	(95,352)	(34,537)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
10,034	4,150	-	4,289	2,663	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 (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 2017 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 האחרונים של החברה.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
100.4	100.3	101.5	לפי מדד בגין
100.3	100.2	101.4	לפי מדד ידוע
3.467	3.529	3.627	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

0.40	0.30	0.20	0.30	1.10	לפי מדד בגין
0.30	(0.50)	0.20	0.20	1.10	לפי מדד ידוע
(9.83)	0.94	(0.63)	(8.22)	4.61	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2016 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 (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 2017 בכפוף לאמור בביאור 2 (ב).

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9"):

IFRS 9, שפורסם ביולי 2014, משנה את הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים בשלושה נושאים עיקריים: סיווג ומדידה, ירידת ערך נכסים פיננסיים וחשבונאות גידור (הטיפול החשבונאי בהכרה ובגריעה נותר ללא שינוי). IFRS 9 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" והוא חל על כל המכשירים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

החברה בחרה ליישם לראשונה את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה, תוך הכרה בהשפעה מצטברת ככל שקיימת ליום 1 בינואר 2018 בדוח על השינויים בהון. לפיכך, באשר למדיניות החשבונאית שיושמה לגבי המכשירים הפיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017 ראה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017. המדיניות החשבונאית המיושמת לגבי המכשירים הפיננסיים החל מיום 1 בינואר 2018 הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משלוש הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בעלות מופחתת, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים בדוחות הכספיים לקבוצה הרלבנטית בהתבסס על הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

לחברה מכשירי חוב שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד. אלה נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות במישרין, למעט לקוחות שנמדדים לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת. הכנסות ריבית מוכרות לפי שיטת הריבית האפקטיבית לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית מוכרות לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך):

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (המשך):

1. נכסים פיננסיים (המשך):

לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים המהווים השקעה במכשיר הון, מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משתי הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, כאשר קבוצה זו רלבנטית רק במידה והנכס הפיננסי אינו מוחזק למסחר והחברה בחרה ספציפית לייעד את ההשקעה בו כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר במועד ההכרה לראשונה בו. בחירה זו אינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות והשינויים שנצברו ברווח כולל אחר לא יזקפו בעתיד לרווח או הפסד גם לא בעת מימוש ההשקעה.

לחברה נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (השקעה במניות) הנמדדים בשווי הוגן בכל תקופת דיווח. התאמות בגין השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד (בסעיף המימון) עם התהוותם. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ההשפעה בעת היישום לראשונה:

השקעה במניות שסווגה בעבר כנכס פיננסי זמין למכירה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר סווגה במועד המעבר (1 בינואר 2018) לקבוצת הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. יתרת קרן ההון בגין הרווח הכולל האחר של השקעה זו ליום 31 בדצמבר 2017, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, סווגה ליתרת הפתיחה של העודפים והגדילה אותה בסכום זה.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בתחולת התקן נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות מסווגות ונמדדות בהתאם לסיווגן לאחת משתי הקבוצות הבאות: התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הלוואות ואשראי מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, לרבות אגרות חוב, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על ההתחייבויות הפיננסיות בדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך):

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (המשך):

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חי" המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה. ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על ירידת הערך של הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים של החברה.

4. גריעת מכשירים פיננסיים:

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (החברה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה בשוויה ההוגן.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך):

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (המשך):

4. גריעת מכשירים פיננסיים (המשך):

(ב) התחייבויות פיננסיות (המשך):

ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף המימון. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית הקיימת, משמש לעדכון ההתחייבות הקיימת. העדכון הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף המימון. בעת הבחינה אם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת מובאים בחשבון שיקולים כמותיים ואיכותיים.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על גריעת מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים של החברה.

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 לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, זכאים ויתרות זכות (כולל בגין נדל"ן להשקעה) ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך.

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

30.9.2018		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים בלתי מבוקר	
2,122,122	2,033,655	
30.9.2017		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים בלתי מבוקר	
1,787,819	1,712,817	
31.12.2017		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים מבוקר	
1,868,966	1,753,028	

* הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם.

השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 (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:

30.09.2018			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
5,613	-	-	5,613

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

30.09.2017			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
6,746	-	-	6,746

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- כתבי אופציה הניתנים למימוש לאג"ח

31.12.2017			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
6,002	-	-	6,002

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- כתבי אופציה הניתנים למימוש לאג"ח

5,782	-	-	5,782
-------	---	---	-------

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. רכישת מניות חברה פרטית - קרקע ביעוד של מבני תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר - כפר מסריק

1. בחודש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם, עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), לפיו תרכוש החברה מהשותפים 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").
2. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שישימשו להשכרה לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר ("הפרויקט").
3. עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.
4. בחודש מרץ 2018 הושלמה העסקה.
5. במועד השלמת העסקה, העמידה החברה לטובת חברת הנכס הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח.
6. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק שמממן את הקמת הפרויקט. ליום הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבות בנקאית בסך של 5 מיליון ש"ח. בחודש אוקטובר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבות בנקאית נוספת בסך של 5 מיליון ש"ח.

ב. רכישת קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב

1. בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("השותף") (לפי יחס ההחזקות שלהלן: החברה - 50% והשותף - 50%) בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת מגרשים בשטח כולל של כ- 10.8 דונם, באזור התעשייה הרטוב, במועצה אזורית מטה יהודה. בחודש מאי 2018, הושלמה העסקה.
2. בנוסף, בחודש מרץ 2018, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השותף (לפי יחס ההחזקות שלהלן: החברה - 50% והשותף - 50%), במסגרת הצעה משותפת שהגישו לרכישת שני מגרשים סמוכים נוספים, בשטח כולל של כ- 7.5 דונם.
3. סך שטח המקרקעין שנרכש הינו כ- 18.3 דונם, בעלות כוללת של כ- 33.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%).
4. בכוונת החברה והשותף לבנות על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 28,000 מ"ר ("הפרויקט").
5. החברה העמידה לטובת הגוף המממן של השותף ערבויות בנקאיות לצורך מימון רכישת המגרשים הנ"ל, בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות בשיעור של 75% מההון העצמי שיידרש על ידי הגוף אשר יעמיד מימון לבניית הפרויקט ו/או מהוצאות הפרויקט. ערבויות החברה מובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות השותף במקרקעין.
6. למועד זה, העלות הכוללת של הפרויקט (כולל עלויות הקרקע) נאמדת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.
7. במסגרת העסקה נחתם בין החברה והשותף, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפי ש"ח)

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

ב. רכישת קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב (המשך):

8. החברה והשותף חתמו על הסכם נוסף, במסגרתו החברה העמידה ערבויות בנקאיות לרשות הגוף המממן של השותף, בסך כולל של כ- 32 מיליון ש"ח, בקשר עם רכישתם של מגרשים אחרים באזור התעשייה הרטוב על ידי השותף ("ההסכם הנוסף" ו- "המגרשים האחרים", בהתאמה). במסגרת ההסכם הנוסף נקבעו, בין השאר, הוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה, לרכישת חלקים מזכויות השותף באחד או יותר מהמגרשים האחרים וכן נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת השבתן של הערבויות הבנקאיות הנ"ל על ידי השותף.

ג. רכישת מבני משרדים בלוד

1. בחודש יוני 2018, רכשה החברה מצד שלישי שאינו קשור לחברה, את מלוא הזכויות בשני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 16,000 מ"ר ועוד כ-300 מקומות חנייה המשמשים בעיקר למשרדים ("הנכסים"), בתמורה לסך של 109 מיליון ש"ח.
2. הנכסים מושכרים לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד 3 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
3. שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 80%.

ד. רכישת מניות נוספות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ

1. בחודש יולי 2018, רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("המוכרת"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, והמיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם"), בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח.
2. לאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה.
3. במסגרת הסכם הרכישה נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע בהתאם לתוצאות המתחם במועד ההתחשבנות, שיחול, לכל המאוחר, ביום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבנות"). ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבנות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").
4. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות גני שרונה, המהוות 6% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה, וכן ישועבדו 4% נוספים בחודש אוגוסט 2019. בנוסף, באותו המועד, תשעבד המוכרת את זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.
5. ההשקעה בגני שרונה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה תחת סעיף השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.

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

ה. רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

1. ביום 9 באוגוסט 2018, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים בשליטת המוכר ("התאגידים" ו-"זכויות המוכר"). תאגידים אלה מחזיקים, בשרשור, ב- 51% 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. התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של 120 מיליון ש"ח ("התמורה"). מתוך התמורה, 10 מיליון ש"ח שולמו כמקדמה במועד החתימה על ההסכם, כנגד בטחונות מתאימים. במועד השלמת העסקה, החברה תשלם למוכר 90 מיליון ש"ח נוספים, וכן תקצה לו, בהקצאה פרטית, מניות רגילות של החברה ששווין הינו 20 מיליון ש"ח. כמות המניות שיוקצו תקבע על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שיקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד ההשלמה.
3. השלמת העסקה כפופה להתקיימות שני תנאים מתלים: א) קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה, אשר התקבל בחודש ספטמבר 2018; ב) קבלת אישור הגופים המממנים את מחצית היובל.
4. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס") מגדל משרדים בשטח של כ-67,000 מ"ר וחניון הכולל כ-1,300 מקומות חניה, אשר ממוקם בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה כמעט מלאה.
5. 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 1.1.2025. במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
6. למועד זה, הניהול השוטף של הנכס מתבצע ידי השותפה. החלטות וזכויות החתימה הן משותפות.
7. למיטב ידיעת החברה, הרווח לפני מס של מחצית היובל, בנטרול עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הסתכם בשנת 2017 לסך של כ- 30 מיליון ש"ח.
8. ביום 9 באוגוסט 2018, נמסר לחברה על ידי המוכר, כי ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת, המחזיקה במישרין במחצית היובל, ואשר הנה בשליטת המוכר ("שותפות פארמונט"), קיבלה מכתב מהשותפה שבמסגרתו טוענת השותפה שעל פי המידע הראשוני שבידיה, העסקה בין המוכר לבין החברה מנוגדת לזכות סירוב שנתונה לשותפה על פי הסכם בין השותפה לבין שותפות פארמונט. כמו כן נמסר לחברה על ידי המוכר, כי עמדתו היא שאין בסיס לטענות השותפה.
9. ביום 21 באוגוסט 2018, נמסרה לחברה החלטה שהתקבלה על ידי השופט אלטוביה מבית המשפט המחוזי בתל אביב, שלפיה ניתן צו מניעה ארעי לבקשת השותפה, בקשר עם העסקה, אשר נכנס לתוקף בכפוף להפקדת ערובה בסך 10% מתמורת העסקה על ידה.
10. ביום 18 באוקטובר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקיים הדיון בבקשה ובו נקבע כי דיון בהוכחות בשאלת תחולת זכות הסירוב הנטענת על ידי השותפה בעסקה יתקיים ביום 4 בדצמבר 2018, וכי עד לאותו מועד יקיימו הצדדים הליך גישור ביניהם וכן כי צו המניעה הארעי יישאר בתוקף בתקופה זאת.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפי ש"ח)

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

ו. הנפקת ניירות ערך במהלך תקופת הדוח:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
29.01.2018	ציבור	דוח הצעת מדף	260,106,000 ש"ח ע.ג.אג"ח (סדרה ה')	כ- 325 מיליון ש"ח
*	ציבור	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7)	61,772,200 ש"ח ע.ג.אג"ח (סדרה ו')*	כ- 68 מיליון ש"ח
25.09.2018	גוף מוסדי	הצעה פרטית	3,360,000 ש"ח ע.ג. מניות רגילות	כ- 50 מיליון ש"ח

* במהלך חודשים ינואר עד מרץ 2018, הונפקו לציבור 61,772,200 איגרות חוב (סדרה ו') כתוצאה ממימוש 617,722 כתבי אופציה (סדרה 7) בתמורה לכ- 68 מיליון ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 7), שהונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 26.09.2017, מומשו במלואם. לפרטים נוספים ראה ביאור 11(ז) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017.

ז. בחודש פברואר 2018, פרעה החברה בפירעון מוקדם את ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה ג' וסדרה ד') בהיקף של 115 מיליון ש"ח וכן את האשראי לזמן קצר מנותני אשראי אחרים.

ח. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו במהלך תקופת הדוח ולאחריו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם/לתשלום בחודש
14 במרץ 2018	25.8 מיליון ש"ח	0.15	אפריל 2018
13 במאי 2018	27.6 מיליון ש"ח	0.16	יוני 2018
12 באוגוסט 2018	27.6 מיליון ש"ח	0.16	ספטמבר 2018
13 בנובמבר 2018 (*)	28.1 מיליון ש"ח	0.16	דצמבר 2018 (*)

* לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.



13 בנובמבר, 2018

לכבוד

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

ג.א.ג,

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

ידוע לנו כי החברה עשויה להגיש דוחות הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 26 בפברואר 2017, הנושא תאריך 27 בפברואר 2017. היה ותפרסם החברה דוח הצעת מדף הכולל את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018, אנו מסכימים כי הדוח שלנו הבא ייכלל בדוח הצעת המדף:
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 בנובמבר 2018 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות הביטוח, 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 38 ג (א):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סיידי, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (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:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד) (1)

אני, שמואל ס"ד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2018 (להלן: "הדוחות").

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, 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 (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2018) 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.

13 בנובמבר, 2018

שמואל סייד, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים:

הצהרת מנהלים

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

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 2018 (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 ביניים 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, 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 (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2018) 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 בנובמבר, 2018

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים