



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 31 במרץ 2019

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-24	דוח הדירקטוריון
	<u>דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2019</u>
25	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
26	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
27	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
28-30	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
31-33	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
34-42	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 הדווח הכספי ועל הגילוי



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 ("הדוח הכספי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 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: 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, התאפיין הרבעון 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, עלולים 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, 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 (כגון משרדים, מסחר,

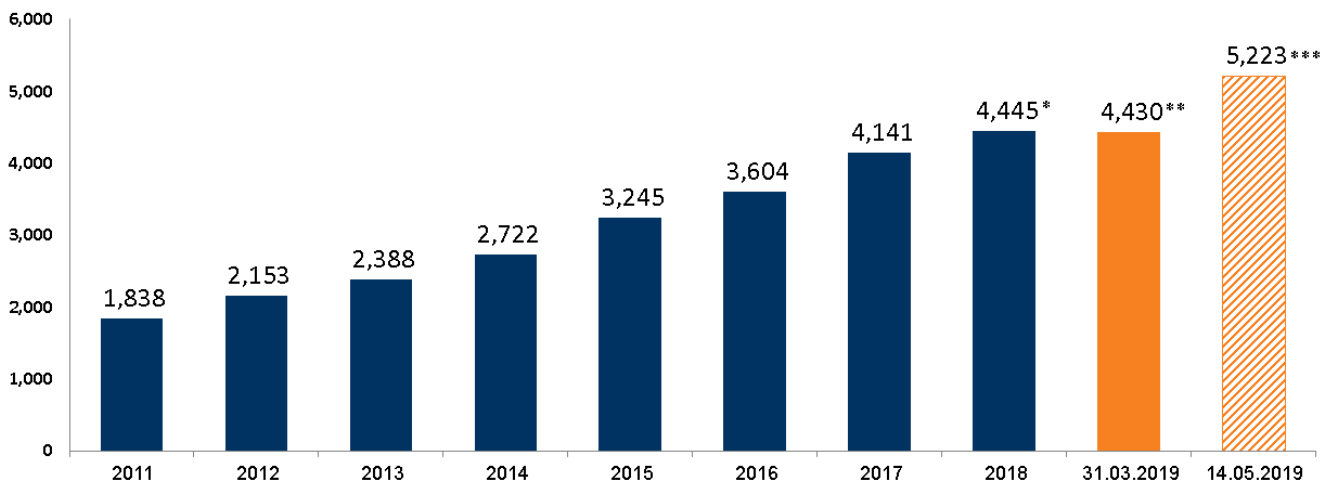
תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים) וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המגמות שפורטו לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות על הענף, 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.

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 במרץ 2019, לחברה 42 נכסים מניבים בשטח של כ- 506 אלף מ"ר (חלק החברה, לא כולל את חלק החברה בנכס מניב המוחזק באמצעות חברה כלולה). שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.4%. מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 770 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים (למעט נכסים מניבים המוחזקים ביחד עם שותפים, באמצעות חברה בת, בשווי של כ- 1% 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)



* 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.

** שווי נכסים בחברה מאוחדת, מוצג לפי חלקה היחסי של החברה.

*** כולל נכס מניב המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 כנדליין להשקעה המיועד למימוש בסך של כ- 37 מיליון ש"ח. הנתונים המוצגים ליום 14 במאי 2019 כוללים את הנכסים ליום 31 במרץ 2019 בתוספת נכסים שרכישתם הושלמה לאחר מועד הדוח הכספי, לרבות חלק החברה בנכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות כלולות (גני שרונה ומגדל היובל).

יובהר כי הנתונים ליום 31 במרץ 2019 ולשנים 2011-2018 אינם כוללים את חלק החברה בנכס מניב בחברה כלולה (גני שרונה), בסך של כ- 112 מיליון ש"ח לימים 31 במרץ 2019 ו- 31 בדצמבר 2018.

לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (מיליוני ש"ח) לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019:

2018	רבעון 1 2018	רבעון 1 2019	% שינוי 2018-2019	
297.5	70.5	75.8	7.5%	NOI (*)
-	69.3	73.1	5.5%	NOI Same Property
224.4	52.6	56.3	7%	FFO ריאלי
1.29	0.31	0.32	4%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

* NOI שנבע מנכסים בחברה מאוחדת, מוצג לפי חלקה היחסי של החברה.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופת הדוח ועד פרסומו:

בעקבות השלמת עסקת "מגדל היובל", בחודש מאי 2019. לפרטים נוספים ראה בהמשך סעיף זה, ובסעיף 1.2 להלן.	החברה מעדכנת מעלה את תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2019
הצמיחה ב- NOI מכ- 71 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2018 לכ- 76 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019 נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מהנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.	NOI צמיחה של כ- 7.5%
גידול של כ- 5.5% לעומת אשתקד, הנובע בעיקר מהנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.	NOI Same Property
מכ- 53 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2018 לכ- 56 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019. לפרטים ראה סעיף 1.5 להלן.	FFO ריאלי- גידול של כ- 7%
מכ- 0.31 ש"ח למניה ברבעון הראשון של שנת 2018 לכ- 0.32 ש"ח למניה ברבעון הראשון של שנת 2019.	FFO ריאלי למניה- גידול של כ- 4%
AA /Stable, על ידי S&P מעלות.	דירוג אגרות החוב של החברה
שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.4%. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.	שיעור תפוסה גבוה
דיבידנד צפוי לשנת 2019 של כ- 121 מיליון ש"ח (68 אג' למניה), תשואת דיבידנד למניה של כ- 4.3% (על פי מחיר המניה ליום 13 במאי 2019). לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.	המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה (*)
הנפקת חוב עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הנפקות חוב באמצעות הרחבת סדרת ה' בהיקף של כ- 338 מיליון ש"ח. - הנפקות נע"מ בהיקף של 40 מיליון ש"ח. - למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 440 מיליון ש"ח.	נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי
מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.1 שנים.	מח"מ חוב ארוך
ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך כ-1.91% ליום 31 במרץ 2019 (כ- 1.99% ליום 31 במרץ 2018).	ירידה בעלות החוב המשוקללת
כ- 5.2 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח, לעומת כ- 4.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.2 להלן.	תיק הנכסים המניבים גדל בכ- 15%
כ- 2.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח אשתקד.	גידול של כ- 10% בהון העצמי (**)
כ- 13.28 ש"ח הון למניה ליום 31 במרץ 2019, לעומת 12.34 ש"ח אשתקד.	גידול של כ- 8% בהון למניה (**)

* 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- 329-333 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ-306-302 מיליון ש"ח (*).

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2019 הינו כ- 235-239 מיליון ש"ח לעומת אומדן מקורי של כ-229-226 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) והמוצג באומדן ה- NOI המעודכן, בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

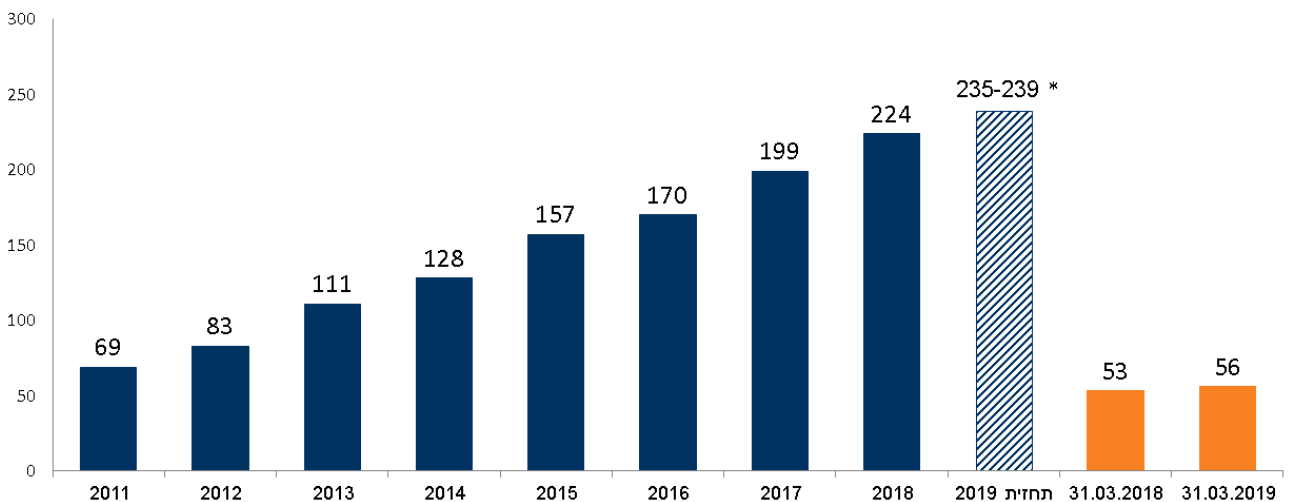
לצורך הגברת שקיפות הנתונים, תחזית ה- NOI של החברה המוצגת לעיל כוללת את חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברה מאוחדת, וכן את חלקה היחסי של החברה ב- NOI של גני שרונה ומגדל היובל (חברות כלולות). יובהר כי NOI זה אינו ה- NOI המוצג בדוחות הכספיים הערוכים לפי כללי חשבונאות מקובלים.

תחזית החברה לשנת 2019 מושפעת ממכירת חלק מהמרכז המסחרי בעפולה (לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן) ומגיוסי הון וחוב מוקדמים 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.

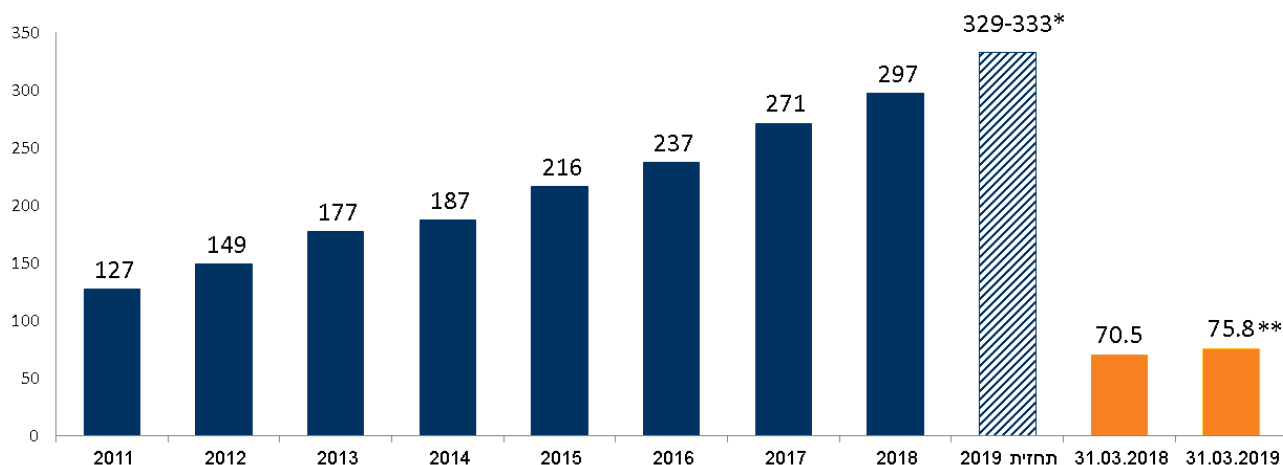
האמור בסעיף זה לגבי האומדנים לשנת 2019, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות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

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

גידול ב- NOI (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

לצורך הגברת שקיפות הנתונים, תחזית ה-NOI של החברה המוצגת לעיל כוללת את חלקה היחסי של החברה ב-NOI של חברה מאוחדת, וכן את חלקה היחסי של החברה ב-NOI של גני שרונה ומגדל היובל (חברות כלולות).
 יובהר כי NOI זה אינו ה-NOI המוצג בדוחות הכספיים הערוכים לפי כללי חשבונאות מקובלים.
 ה-NOI המוצג לתקופות שהסתיימו בימים 31.03.2019 ו-31.03.2018 וכן בשנים 2011-2018, אינו כולל את חלקה היחסי של החברה ב-NOI של גני שרונה (כ-3 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 2015-2018).

** NOI שנבע מנכסים בחברה מאוחדת, שנרכשה במהלך הרבעון הראשון של 2019, מוצג לפי חלקה היחסי של החברה.

נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 31 במרץ 2019 (*):

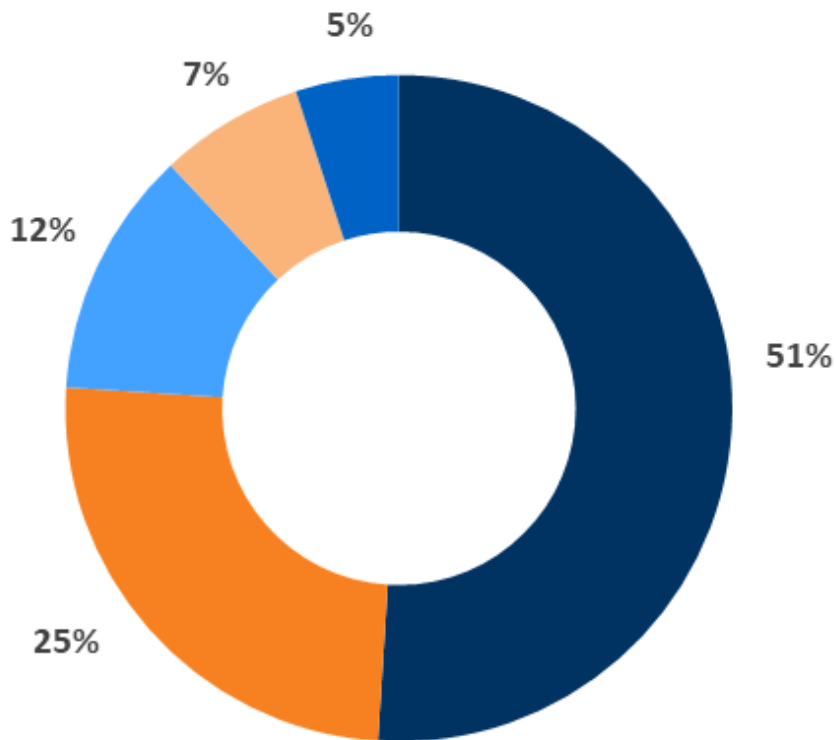
שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שעור תפוסה %	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	184,302	38,242	51%	94.9%	2,243,715	51%
מסחר	87,374	18,792	25%	95.8%	1,125,020	25%
תעשייה ולוגיסטיקה (**)	140,872	9,386	12%	99.9%	564,150	13%
בתי חולים סיעודיים	30,488	5,521	7%	100%	290,224	6%
חניונים	62,756	3,841	5%	100%	207,380	5%
סה"כ	505,792	75,782	100%	97.4%	4,430,489	100%

* נכסים שנרכשו במהלך התקופה, הניבו NOI ממועד רכישתם. השווי ההוגן והשטחים הנכללים המוצגים בטבלה בגין נכסים אלו הינם ליום 31 במרץ 2019.

הנתונים בטבלה המתייחסים לנכסים בחברה מאוחדת, מוצגים לפי חלקה היחסי של החברה.
 הנתונים המוצגים בטבלה אינם כוללים נכסים המוחזקים באמצעות חברות כלולות והמוצגים בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

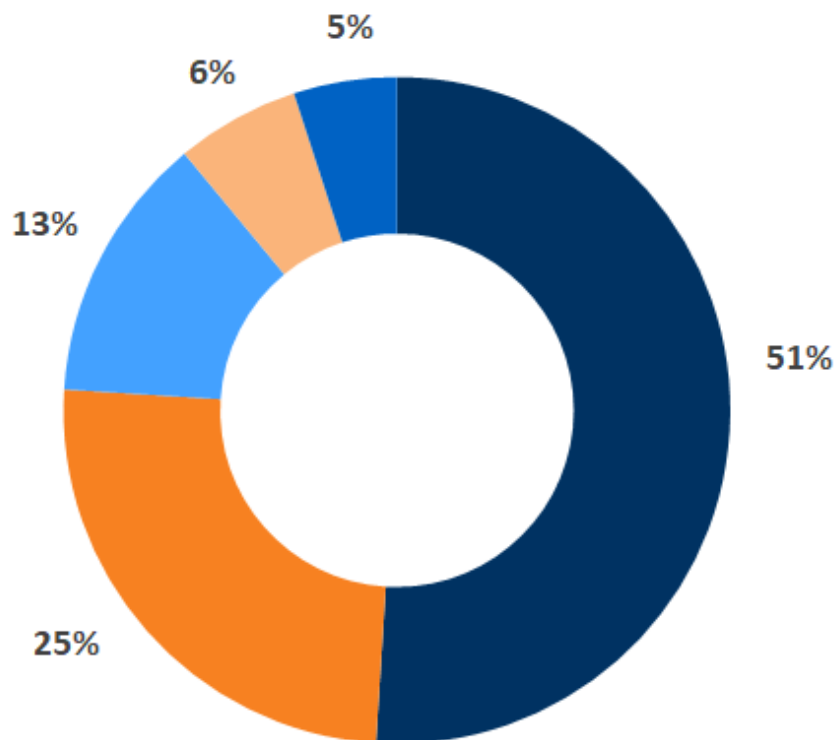
** הנתונים בטבלה המתייחסים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה כוללים נכס מניב המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בסך של כ-37 מיליון ש"ח. לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן.

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 מהנדל"ן להשקעה של החברה (*) ליום 31 במרץ 2019 (אלפי ש"ח):

4,430,489	נדל"ן להשקעה ליום 31.03.2019 (חלק הבעלים)
(71,511)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה**
(80,331)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(103,815)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
4,174,832	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
75,782	NOI לרבעון הראשון של שנת 2019 (חלק הבעלים)
311	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב***
304,372	NOI מתוקנן בקצב שנתי (חלק הבעלים)****
7.29%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

* הנתונים המתייחסים לנכסים בחברה מאוחדת, מחושבים לפי חלקה היחסי של החברה.

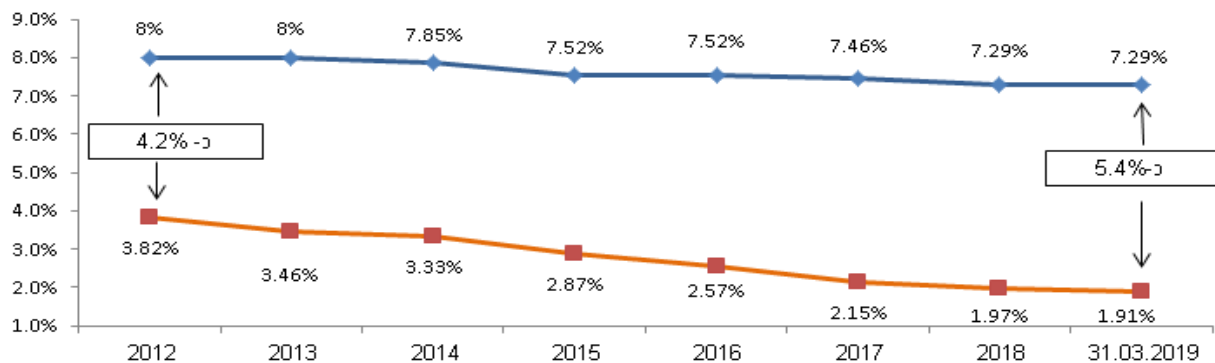
** ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2019 הינו כ- 5.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)3 לדוחות הכספיים לשנת 2018. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

*** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר את ה-NOI של נכסים אשר נרכשו במהלך הרבעון הראשון 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 *



— שיעור ריבית אפקטיבית משוקללת (אג"ח) של החברה — שיעור תשואה משוקלל cap rate הנגזר מהנכסים המניבים של החברה

* ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך, בהנפקות החוב של החברה, לפי גישת ההנהלה.

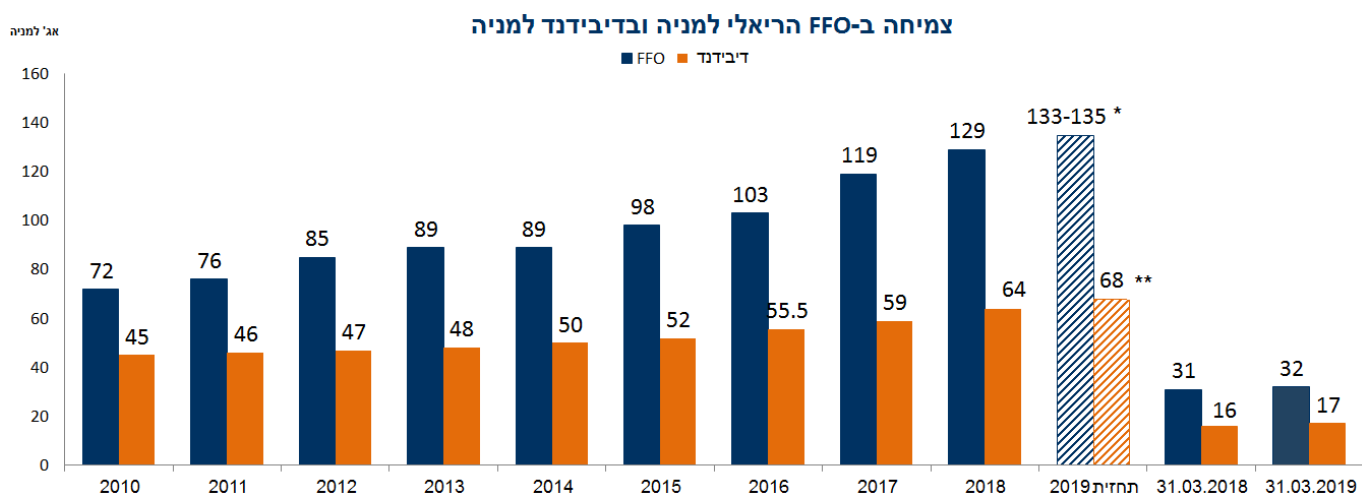
דיבידנדים בגין רווחי השנים 2016-2019

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, ראה 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.



* 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. 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 עקרוני מחייב וצפוי להיחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם. ה- NOI השנתי החזוי לחברה הפרטית בשנת 2019 הינו כ- 5.5 מיליון ש"ח. החברה סיווגה את ההשקעה בחברה הפרטית כתמורה בת, ודוחותיה הכספיים מאוחדים בדוחות החברה.

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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה את רכישת יתרת 12.5% הנוספים של שלב א', ויתרת 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.

הענקת אופציה לרכישת מבנה תעשייה - יבנה

בחודש אפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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"). האופציה תהא ניתנת למימוש ע"י מקבל האופציה למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת ההסכם וסיומה ביום 1 בספטמבר 2019, עם אפשרות, בהתקיים תנאים מסוימים, להארכת התקופה ב- 30 ימים נוספים. ככל שתמומש האופציה, ייחתם בין החברה לבין מקבל האופציה הסכם מכר, תשולם לחברה תמורת הממכר ותושב תמורת האופציה למקבל האופציה.

הנכס מסווג בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בסך של כ-37 מיליון ש"ח.

רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

ביום 8 באוגוסט 2018, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים ("המוכר"), בהסכם ("הסכם המכר") לרכישת מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים בשליטת המוכר ("התאגידים" ו-"זכויות המוכר"), בשרשור, במלוא הזכויות בראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת ("שותפות פארמונט").

במועד חתימת הסכם המכר החזיקה שותפות פארמונט, במישרין, 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").

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 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 נקבעה כסך של כ- 120 מיליון ש"ח ("התמורה"). מתוך התמורה, 10 מיליון ש"ח שולמו כמקדמה במועד החתימה על ההסכם, כנגד בטחונות שסוכמו, וכן סוכם כי במועד השלמת העסקה, תקצה החברה למוכר על חשבון התמורה, בהקצאה פרטית, מניות רגילות של החברה ששווין הינו 20 מיליון ש"ח (על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שיקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד ההשלמה) ("ההקצאה הפרטית").

ביום 21 באוגוסט 2018, לבקשת השותפה, ניתן צו מניעה ארעי בקשר עם העסקה נשוא הסכם המכר ("העסקה"), בטענה כי היא כפופה לזכות סירוב ראשון שנתונה לשותפה על פי הסכם בין השותפה לבין שותפות פארמונט.

ביום 8 באפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ובהמשך 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. בהסכם הפשרה סוכם כדלהלן:

1. החברה, באמצעות שותפות פארמונט, והשותפה, יחזיקו בחלקים שווים בהונה המונפק של מחצית היובל.
2. החברה והמוכר ישלימו את הסכם המכר בהתאם לתוספת להסכם המכר והסכם הפשרה.
3. החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 25 מיליון ש"ח.
4. השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת הקיימת כיום, למשך 6 שנים נוספות.

ביום 1 במאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה העסקה וכן הושלמו העסקאות נשוא הסכם הפשרה, בהתאם למתואר לעיל. החברה הפקידה 20 מיליון ש"ח בנאמנות עד להשלמת ההקצאה הפרטית.

חלק החברה ב-NOI השנתי הצפוי מהנכס הינו כ- 35 מיליון ש"ח. ה-FFO הריאלי השנתי הצפוי לחברה מהעסקה הינו כ- 14 מיליון ש"ח.

1.3. הון וחוב

הנפקת הון

לפרטים בדבר הקצאה פרטית שטרם הושלמה למועד פרסום הדוח הכספי, 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%.

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

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 AA /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. המצב הכספי (מיליוני ש"ח)

הסעיף	31.12.18	31.03.19	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	4,655	4,918	
נכסים שוטפים	132	329	הגידול בנכסים השוטפים נובע מגידול במזומנים, בעיקר בעקבות הנפקת אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ומסיווג נדל"ן להשקעה המיועד למימוש.
נדל"ן להשקעה	4,364	4,424	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה. הגידול נובע בעיקר מרכישת 67% מהון המניות של איגוד מקרקעין בניכוי נדל"ן להשקעה שסווג כמיועד למימוש. לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הון חוזר	93	94	
	(197)	69	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- 329 מיליון ש"ח (כ-132 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), בניכוי התחביות שוטפות בסך של כ- 260 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	252	183	האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 124 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 ינואר 2019 ששימשו, בין השאר, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	1,913	2,193	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,315	2,343	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד לשלם בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	13.16	13.28	

1.5 FFO - (Funds From Operations)

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 1 2018	רבעון 1 2019	
271.4	52.7	54.8	רווח לתקופה (המיוחס לבעלי המניות של החברה)
(72.6)	(1.5)	5.8	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
7.0	1.5	(2.1)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.1	(0.4)	(0.5)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2.9)	0.1	0.9	התאמות בחברות כלולות
204	52.4	58.9	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	0.7	1.5	תשלום מבוסס מניות
2.4	0.8	0.5	התאמות אחרות
210.1	53.9	60.9	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.21	0.31	0.35	FFO למניה (ש"ח)
224.4	52.6	56.3	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.29	0.31	0.32	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
173.3	172.3	176.1	מספר המניות המשוקלל

1.6. תוצאות הפעילות

שם הנכס	NOI לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019	NOI לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018
מתחם רעננה	11.7	11.6
מרכז מסחרי עפולה (*)	3.9	5
בית פסגות	<u>3.9</u>	<u>4</u>
סה"כ נכסים עיקריים (*)	19.5	20.6
נכסים אחרים	<u>56.5</u>	<u>49.9</u>
סה"כ NOI	76	70.5
חלק המיעוט ב-NOI	<u>(0.2)</u>	=
סה"כ חלק הבעלים ב-NOI	75.8	70.5

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

להלן הסברים לשינויים העיקריים בתוצאות הפעילות (מאוחד, במיליוני ש"ח):

הסברים והערות	01-03/18	01-03/19	הסעיף
השינוי נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה וכתוצאה מהגבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.	74.5	80.9	הכנסות מדמי שכירות
NOI המיוחס לחלק הבעלים בסך של כ-75.8 מיליון ש"ח ביחס ל-70.5 מיליון ש"ח אשתקד. השינוי נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	70.5	76	NOI
סעיף זה כולל הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח והוצאה בגין שערך החכירה ברעננה בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח (אשתקד הכנסה משערך החכירה ברעננה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח).	1.5	(5.8)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
השינוי בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.	7.9	9.4	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לאשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של החברה. הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ-1.3 מיליון אשתקד), ומהכנסה בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח הנובעת משערך התחייבות החכירה הדולרית (בהשוואה להוצאה של כ-1.5 מיליון ש"ח אשתקד). יצוין, כי כנגד הכנסות מימון אלו הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה (הוצאות אשתקד) נרשמה הוצאה משערך הנכס בסכום זהה (הכנסה אשתקד), הנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.	11.5	5.1	הוצאות מימון, נטו
	-	(0.9)	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
	52.7	54.8	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.306	0.311	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

1.7. נזילות (מיליוני ש"ח)

ליום 31 במרץ 2019, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 249 מיליון ש"ח, לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

הסברים והערות	1-3/2018	1-3/2019	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 55 מיליון ש"ח (כ- 53 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריבית ששולמה בסך של כ- 42.7 מיליון ש"ח (כ- 38.1 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 1.5 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח (כ- 1.3 מיליון ש"ח אשתקד), ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת תזרים המזומנים.	29	25	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה נובע בעיקר מתמורה שהתקבלה בגין מכירת הנכס בעפולה (כ- 75 מיליון ש"ח מתוך סך של כ- 81 מיליון ש"ח) בניכוי רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, והשקעה בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בגין רכישת מניות איגוד מקרקעין (לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל). (אשתקד, בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 7 מיליון ש"ח).	(22)	8	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 335 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- 32 מיליון ש"ח (אשתקד, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 390 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 260 מיליון ש"ח ובניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 31 מיליון ש"ח).	99	206	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- 105 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

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.

14 במאי 2019

שמואל סייד – מנכ"ל

דרור 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 הדיווח 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 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 31 במרץ 2019 (ראו נספח ו' 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>31.03.19</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	<u>בריבית***</u>
(291)	(12.9)	(6.4)	(2,447)	6.4	12.8	251
						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- 0.95% ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרות אגרות החוב ליום 31.03.2019.

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

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 ("הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) ואהוד גת (דירקטור בלתי תלוי). ביום 12 במאי 2019 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 14 במאי 2019 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019.

נספח ג' - 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 בחוזה 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 הנפקות לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו סעיף 1.3 לעיל.

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	16.9.13	2.11.15	15.06.16
	31.1.12	20.8.14	8.12.16	10-12/2017 (מימוש)
	23.2.12	26.10.14	31.8.17	אופציות)
	1.5.12	9.2.15	21.12.17	01-03/2018 (מימוש)
	18.10.12	31.03.15	29.01.18	אופציות)
24.3.13	22.7.15	07.02.19		
ערך נקוב במועד ההנפקה	125,000-19.7.10	139,794-16.9.13	143,936-2.11.15	187,397-15.06.16
	30,000-31.1.12	61,000-20.8.14	78,109-8.12.16	40,428-10-12/2017
	41,058-23.2.12	96,600-26.10.14	90,537-31.8.17	61,772-01-03/2018
	125,000-1.5.12	102,667-9.2.15	196,895-21.12.17	
	102,400-18.10.12	40,600-31.3.15	260,106-29.01.18	
	132,820-24.3.13	190,424-22.7.15	281,911-07.02.19	
		70,905-8.12.16		
		100,000-25.4.17		
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	1,051,494	289,597
ערך נקוב ליום 31.03.19	109,723	683,837	1,006,202	270,857
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.03.19	118,064	683,837	1,012,156	275,226
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.19	150	892	1,320	314
שווי הוון ליום 31.03.19	125,007	785,045	1,215,291	321,616
שווי בורסאי ליום 31.03.19	125,007	785,045	1,215,291	321,616
סוג הריבית לשנה / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לור 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
דוא"ל	hermetic@hermet	hermetic@hermet	hermetic@hermet	ori@slcpa.co.il

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
	ic.co.il	ic.co.il	ic.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	A+/Stable	A+/Stable	AA-/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 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
	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	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 2019-01-020586).

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 31 במרץ 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ – 2,343 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

שנת 2018	שנת 2019 רבעון 1	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%
578,900	578,900	שווי הנכס לסוף התקופה (אלפי ש"ח)*
46,427	11,670	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,216	(2,069)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה**
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
8.0%	8.1%	שיעור תשואה***
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- 71.5 מיליון ש"ח (כ- 73.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 36.3 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 לדוח התקופתי לשנת 2018 שפירסמה החברה ביום 13 במרץ 2019 (אסמכתא 020586-01-2019).

** הפסדי השערך לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניטרול הכנסות מימון אלה, אין שינוי בשווי הנכס נטו ליום 31 במרץ 2019 (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 ראה סעיף 16 לפרק א' בדוח התקופתי. ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2019 הינו כ- 5.4 מיליון ש"ח (כ- 5.5 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2018). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ו)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.

**** 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).

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח המתחם: בשנת 2018 החלה לפעול תחנת רכבת הצמודה למתחם. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר בנייה להקמת חניון תת קרקעי, מעליו צפוי לקום מגדל משרדים בן 30 קומות. ביצוע החניון צפוי להתחיל במהלך 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' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2019 (מאוחד, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
248,516	-	816	-	247,700	מזומנים ושווי מזומנים
					נכסים פיננסיים הנמדדים
4,009	-	-	-	4,009	בשווי הוגן
39,160	3,410	-	7,973	27,777	חייבים ולקוחות
37,063	37,063	-	-	-	נדליין להשקעה המיועד למימוש
<u>328,748</u>	<u>40,473</u>	<u>816</u>	<u>7,973</u>	<u>279,486</u>	
נכסים לא שוטפים					
4,423,896	4,423,896	-	-	-	נדליין להשקעה
					השקעות המטופלות לפי שיטת
93,541	93,541	-	-	-	השווי המאזני
72,111	70,344	-	-	1,767	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>4,918,296</u>	<u>4,628,254</u>	<u>816</u>	<u>7,973</u>	<u>281,253</u>	
התחייבויות שוטפות					
183,010	-	-	119,395	63,615	התחייבויות לתאגידי בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
48,463	7,261	-	4,739	36,463	זכאים ויתרות זכות
28,230	-	-	-	28,230	דיבידנד לשלם
<u>259,703</u>	<u>7,261</u>	<u>-</u>	<u>124,134</u>	<u>128,308</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
37,847	-	-	-	37,847	התחייבויות לתאגידי בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,193,191	-	-	2,193,191	-	אגרות חוב, נטו
71,511	-	*71,511	-	-	התחייבות בגין חכירה מימונית
2,231	-	-	579	1,652	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,342,671	2,342,671	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
11,142	11,142	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,918,296</u>	<u>2,361,074</u>	<u>71,511</u>	<u>2,317,904</u>	<u>167,807</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 31 במרץ 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של פעילויות משותפות שנכללו אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.95% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב- 31 במרץ 2019. המידע הכספי לתקופת 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 ביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוססת 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, 14 במאי 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>31.3.2018</u>	<u>31.3.2019</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים שוטפים:
9,513	115,606	248,516	מזומנים ושווי מזומנים
3,803	5,365	4,009	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
37,609	19,015	39,160	חייבים ולקוחות
81,344	-	37,063	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>132,269</u>	<u>139,986</u>	<u>328,748</u>	
			נכסים לא שוטפים:
4,363,738	4,151,998	4,423,896	נדל"ן להשקעה
92,596	61,341	93,541	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
66,571	26,776	72,111	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>4,522,905</u>	<u>4,240,115</u>	<u>4,589,548</u>	
<u>4,655,174</u>	<u>4,380,101</u>	<u>4,918,296</u>	
			התחייבויות שוטפות:
252,215	114,984	183,010	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
76,648	43,606	48,463	זכאים ויתרות זכות
-	25,843	28,230	דיבינדנד לשלם
<u>328,863</u>	<u>184,433</u>	<u>259,703</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
25,000	27,500	37,847	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
1,912,612	1,973,037	2,193,191	אגרות חוב, נטו
73,582	68,166	71,511	התחייבות בגין חכירה מימונית
518	690	2,231	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,011,712</u>	<u>2,069,393</u>	<u>2,304,780</u>	
			הון:
2,314,599	2,126,275	2,342,671	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	11,142	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,314,599</u>	<u>2,126,275</u>	<u>2,353,813</u>	סה"כ הון
<u>4,655,174</u>	<u>4,380,101</u>	<u>4,918,296</u>	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

14 במאי, 2019
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		
	31.12.2018	31.3.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
313,098	74,483	80,903	הכנסות מדמי שכירות
15,617	3,978	4,875	עלות אחזקה ותפעול מבנים
297,481	70,505	76,028	
72,574	1,540	(5,766)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
370,055	72,045	70,262	
33,175	7,914	9,373	הוצאות הנהלה וכלליות
336,880	64,131	60,889	
1,161	571	2,884	הכנסות מימון
(69,903)	(12,022)	(8,006)	הוצאות מימון
(68,742)	(11,451)	(5,122)	הוצאות מימון, נטו
3,277	(12)	(859)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
271,415	52,668	54,908	רווח לפני מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
271,415	52,668	54,908	סך הכל רווח כולל לתקופה
271,415	52,668	54,766	סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
-	-	142	בעלי מניות החברה
271,415	52,668	54,908	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.566	0.306	0.311	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.559	0.304	0.310	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
173,277	172,259	176,122	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
174,055	173,037	176,743	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,314,599	-	2,314,599	969,766	6,264	1,162,638	175,931	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
54,908	142	54,766	54,766	-	-	-	רווח כולל לתקופה
11,000	11,000	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
1,536	-	1,536	-	(552)	1,605	483	תשלום מבוסס מניות
(28,230)	-	(28,230)	(28,230)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
2,353,813	11,142	2,342,671	996,302	5,712	1,164,243	176,414	יתרה ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 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
						שינויים בתקופה:
52,668	52,668	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
731	-	-	360	226	145	תשלום מבוסס מניות
(25,843)	(25,843)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
2,126,275	834,323	-	4,628	1,115,038	172,286	יתרה ליום 31 במרץ 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 שחולק
<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		
	31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
271,415	52,668	54,908	
(78,463)	(23,903)	(29,893)	
192,952	28,765	25,015	
(230,745)	(13,709)	(12,975)	
-	-	75,243	
-	-	(46,099)	
(34,886)	(7,123)	(1,726)	
(4,500)	-	(1,050)	
(42,169)	(798)	(5,765)	
(312,300)	(21,630)	7,628	
(123,939)	(260,161)	(96,510)	
(2,500)	-	(369)	
389,222	390,264	334,834	
(84,246)	(31,219)	(31,595)	
(109,147)	-	-	
49,884	-	-	
119,274	98,884	206,360	
(74)	106,019	239,003	
9,587	9,587	9,513	
9,513	115,606	248,516	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

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

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת מניות חברה בת (נספח ג')

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני
אשראי אחרים, נטופרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני
אשראי אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים לתקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2018	31.3.2019

מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,728	731	1,536	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(3,277)	12	859	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
13,921	(1,276)	(4,471)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,122	(365)	(218)	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(72,574)	(1,540)	5,766	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(28,088)	(6,500)	(7,938)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
80,468	19,217	17,204	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
(4,700)	10,279	12,738	הוצאות מימון אחרות, נטו
15,122	28,033	6,191	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(12,871)	(24,100)	(6,188)	קיטון בחייבים ולקוחות
2,251	3,933	3	קיטון בזכאים ויתרות זכות
(76,056)	(38,124)	(42,739)	מזומנים מפעילות שוטפת:
42	9	105	ריבית ששולמה
(76,014)	(38,115)	(42,634)	ריבית שנתקבלה
(78,463)	(23,903)	(29,893)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2018	31.3.2019

מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
7,964	-	-	עלויות רכישת נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	25,843	28,230	דיבינד שהוכרז בתקופה וטרם שולם
-	-	(6,101)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברה בת:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	1,723	
-	-	(95,093)	
-	-	58,089	
-	-	11,000	
-	-	(24,281)	
-	-	(21,818)	
-	-	(46,099)	

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה :

הון חוזר נטו (למעט מזומנים)

נדל"ן להשקעה

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים

זכויות שאינן מקנות שליטה

הלואות בעלים

סה"כ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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	31.3.2018	31.3.2019	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*:
100.2	99.3	100.7	לפי מדד בגין
100.5	99.0	100.2	לפי מדד ידוע
3.748	3.514	3.632	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2018	31.3.2019
%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

0.80	(0.10)	0.50	לפי מדד בגין
1.20	(0.30)	(0.30)	לפי מדד ידוע
8.10	1.36	(3.09)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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. חברה בת:

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 אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברה הבת 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 החברה הבת 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 האינדיווידואלים הניתנים לזיהוי שנרכשו, ואת הקריטריונים להכרה בהם, ואת ההתחייבויות שניטלו ומכירה בהם. העלות הכוללת מוקצת לנכסים ולהתחייבויות האינדיווידואלים 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.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 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 החברה הבת מתוך נכסי החברה במאוחד.

שיעור התחייבויות החברה הבת מתוך התחייבויות החברה במאוחד.

שיעור תזרים מפעילות שוטפת של החברה הבת 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 שבמהות 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 31 במרץ 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 מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, 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:

31.03.2019		
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,446,959	2,315,262	התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב *
31.03.2018		
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,196,686	2,087,923	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 31 במרץ 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:

31.03.2019			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
4,009	-	-	4,009

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

31.03.2018			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
5,365	-	-	5,365

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 31 במרץ 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%-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. מרכז 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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' ושלב ב', הכוללות כ- 14,000 מ"ר.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2019 (באלפי ש"ח)

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

ד. הענקת אופציה לרכישת מבנה תעשייה- יבנה

1. בחודש באפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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. האופציה תהא ניתנת למימוש על ידי מקבל האופציה למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת ההסכם וסיומה ביום 1 בספטמבר 2019, עם אפשרות, בהתקיים תנאים מסוימים, להארכת התקופה ב- 30 ימים נוספים.
4. ככל שתמומש האופציה, ייחתם בין החברה לבין מקבל האופציה הסכם מכר, תשולם לחברה תמורת הממכר ותושב תמורת האופציה למקבל האופציה.
5. בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 הנכס מסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש, בסך של כ- 37 מיליון ש"ח.

ה. רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

1. ביום 8 באוגוסט 2018, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכר"), בהסכם ("הסכם המכר") לרכישת מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים בשליטת המוכר ("התאגידים" ו- "זכויות המוכר"), המחזיקים, בשרשור, במלוא הזכויות בראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת ("שותפות פארמונט").
2. במועד חתימת הסכם המכר החזיקה שותפות פארמונט, במישרין, 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").
3. 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 כ- 98%.
4. 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.
5. התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים נקבעה בסך של כ- 120 מיליון ש"ח ("התמורה"). מתוך התמורה, 10 מיליון ש"ח שולמו כמקדמה במועד החתימה על ההסכם, כנגד בטחונות שסוכמו, וכן סוכם כי במועד השלמת העסקה, תקצה החברה למוכר על חשבון התמורה, בהקצאה פרטית, מניות רגילות של החברה ששווין הינו 20 מיליון ש"ח (על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שיקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד ההשלמה) ("ההקצאה הפרטית").

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2019 (באלפי ש"ח)

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

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

6. ביום 21 באוגוסט 2018, לבקשת השותפה, ניתן צו מניעה ארעי בקשר עם העסקה נושא הסכם המכר ("העסקה"), בטענה כי היא כפופה לזכות סירוב ראשון שנתונה לשותפה על פי הסכם בין השותפה לבין שותפות פארמונט.

7. ביום 8 באפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ובהמשך 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. בהסכם הפשרה סוכם כדלהלן:

- החברה, באמצעות שותפות פארמונט, והשותפה, יחזיקו בחלקים שווים בהונה המונפק של מחצית היובל.
- החברה והמוכר ישלימו את הסכם המכר בהתאם לתוספת להסכם המכר והסכם הפשרה.
- החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 25 מיליון ש"ח.
- השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת הקיימת כיום, למשך 6 שנים נוספות.

8. ביום 1 במאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה העסקה וכן הושלמו העסקאות נושא הסכם הפשרה, בהתאם למתואר לעיל. החברה הפקידה 20 מיליון ש"ח בנאמנות עד להשלמת ההקצאה הפרטית.

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

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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה העסקה ומסירת החזקה בנכס 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%.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2019 (באלפי ש"ח)

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

ז. הנפקת ניירות ערך במהלך תקופת הדוח ולאחריו:

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

(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 36,374 מניות, בהתאם להסכם הניהול. לפרטים ראה ביאור 17 (א) בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 2,516,693 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, ל- 734,932 מניות רגילות של החברה.

(4) לפרטים בדבר הקצאה פרטית שטרם הושלמה למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, בהיקף של כ- 1.2 מיליון ש"ח ע.ג. מניות רגילות של החברה, כחלק מהשלמת עסקת "מגדל היובל", ראו ביאור 4 (ה) לעיל.

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

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 (*)

* לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.



לכבוד

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

ג.א.נ,

**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 המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2019, אנו מסכימים כי הדוח שלנו הבא יכלול בדוח הצעת המדף:
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 14 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 במאי 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

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 סייד, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

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 השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד) (1)

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון 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 במשרין 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 (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג – 1993, 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 התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 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.

14 במאי, 2019

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 הראשון 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 (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג – 1993, 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 התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 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.

14 במאי, 2019

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים