

REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2019

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-30	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
	<u>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019</u>
31	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
34-38	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
39-41	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
42-50	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים
51	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף
52-54	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 ("הדוח הכספיי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2018 שפירסמה החברה ביום 13 במרץ 2019 ("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, בהשקעתם ובתחזוקתם, כמו גם בהשבחתם, בכפוף למגבלות החוק. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

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

הסביבה העסקית

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינו תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2018. בתחום המשרדים נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים, לצד שיעורי השכרה גבוהים בפרויקטים אלו. המשך שיווקם הצפוי של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים, עלול להשפיע לרעה על דמי השכירות ושיעורי התפוסה באיזורים מסוימים.

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

במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה. להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המאוזן בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים) וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המגמות שפורטו לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות על הענף, ככל שתתרחשנה.

להערכת החברה, התזרים השוטף אותו מייצרת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי העומדות לרשותה ונגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

דוחות מאוחדים מורחבים

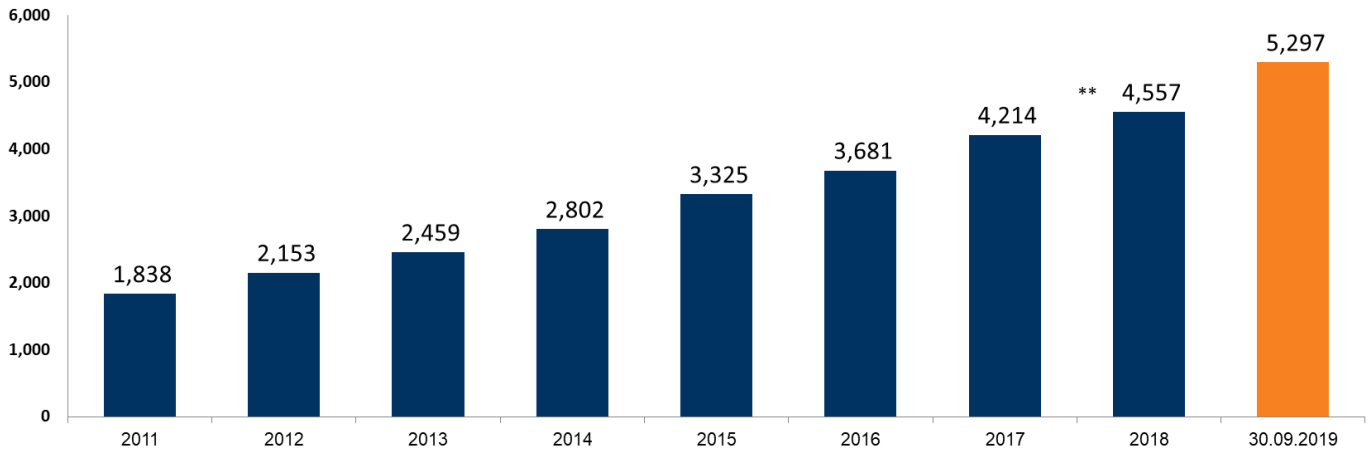
לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני **הדוחות המאוחדים המורחבים**, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה, התחייבויותיה, ובפעילותה, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה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

פרטים על פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2019, נכסי החברה כוללים 44 נכסים מניבים בשטח של כ- 547 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.2%. מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 850 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

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

גידול בהיקף נכסי החברה * (מיליוני ש"ח)



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

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

2018	רבעון 3 2018	רבעון 3 2019	% שינוי 2018- 2019	1-9/2018	1-9/2019	% שינוי 2018- 2019	
300.8	78.3	90.9	16%	223.8	252.9	13%	NOI
-	77.1	77.9	1.0%	218.4	224.7	2.9%	NOI Same Property
224.4	58.8	66.0	12%	166.5	185.4	11%	FFO ריאלי
1.29	0.34	0.37	9%	0.97	1.04	7%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

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

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

<p>החברה מעדכנת מעלה את תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2019</p>	<p>בעיקר בעקבות השלמת עסקת "מגדל היובל". לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה, ובסעיף 1.2 להלן.</p>
<p>NOI - צמיחה של כ- 13%</p>	<p>כ- 253 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019, ביחס לכ- 224 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הצמיחה נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מהגעה להנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.</p>
<p>NOI Same Property</p>	<p>גידול של כ- 2.9% לעומת אשתקד, הנובע בעיקר מהגעה להנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.</p>
<p>FFO ריאלי - גידול של כ- 11%</p>	<p>כ- 185 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019, ביחס לכ- 167 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים ראו סעיף 1.5 להלן.</p>
<p>FFO ריאלי למניה - גידול של כ- 7%</p>	<p>כ- 1.04 ש"ח למניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019, ביחס לכ- 0.97 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.</p>
<p>דירוג אגרות החוב של החברה</p>	<p>ilAA /Stable, על ידי S&P מעלות.</p>
<p>שיעור תפוסה גבוה</p>	<p>שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.2%. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.</p>
<p>המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה (*)</p>	<p>דיבידנד צפוי בגין שנת 2019 של כ- 121 מיליון ש"ח (68 אג' למניה), משקף תשואת דיבידנד למניה של כ- 3.2% (על פי מחיר הסגירה ליום 14 בנובמבר 2019). לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.</p>
<p>נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי</p>	<p>הנפקות חוב עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הרחבת אג"ח (סדרות ה' ו-ו') בהיקף של כ- 550 מיליון ש"ח. - הנפקת נע"מ בהיקף של 40 מיליון ש"ח. - למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 265 מיליון ש"ח.</p>
<p>מח"מ חוב ארוך</p>	<p>מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.4 שנים.</p>
<p>עלות החוב המשוקללת</p>	<p>ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של כ- 2.11% ליום 30 בספטמבר 2019 (כ- 1.97% ליום 30 בספטמבר 2018). העלייה נובעת מהלוואות בחברת "מחצית היובל", שנרכשה (50% ע"י החברה בחודש מאי 2019). ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.83% ליום 30 בספטמבר 2019 (כ- 1.97% ליום 30 בספטמבר 2018). עלות חוב שולית של כ- 0.4% צמודה (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 7.4 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 14 בנובמבר 2019).</p>
<p>תיק הנכסים המניבים גדל בכ- 16%</p>	<p>כ- 5.3 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח, לעומת כ- 4.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.2 להלן.</p>
<p>גידול של כ- 10% בהון העצמי (**)</p>	<p>כ- 2.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.2 מיליארד ש"ח אשתקד.</p>
<p>גידול של כ- 9% בהון למניה (**)</p>	<p>כ- 13.78 ש"ח הון למניה ליום 30 בספטמבר 2019, לעומת 12.69 ש"ח אשתקד.</p>

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

** הון המיוחס לבעלי המניות של החברה.

תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2019 - המשך צמיחה

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

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2019 הינו כ- 340-342 מיליון ש"ח, לעומת עדכון שבוצע בחודש אוגוסט 2019 לכ- 333-337 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 302-306 מיליון ש"ח (*).

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2019 הינו כ- 247-249 מיליון ש"ח, לעומת עדכון שבוצע בחודש אוגוסט 2019 לכ- 239-243 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 226-229 מיליון ש"ח.

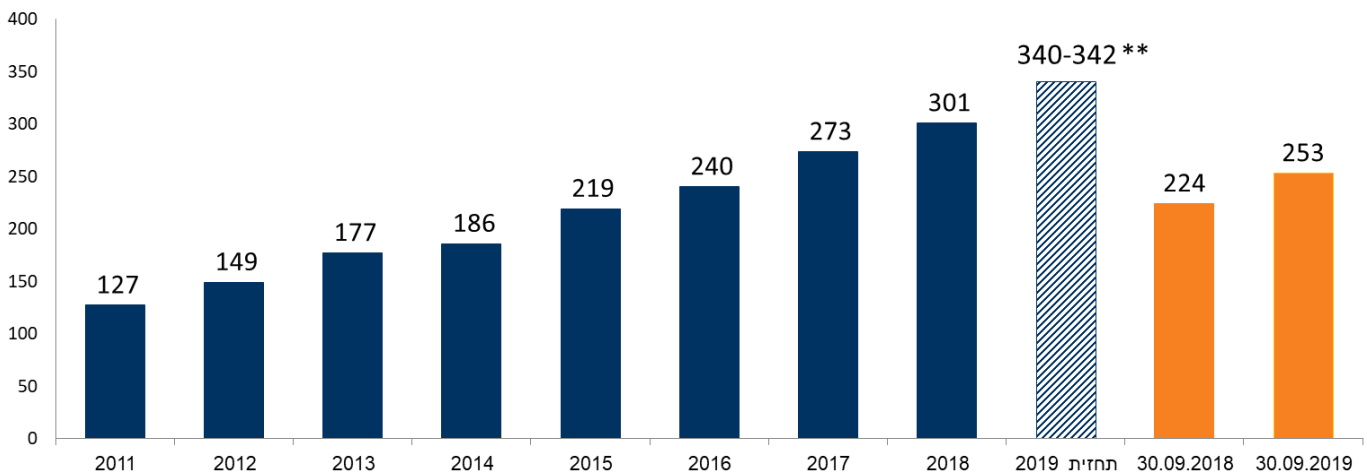
* אומדן ה- NOI המקורי שהוצג בדוח הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2019, לא כלל את חלקה היחסי של החברה ב- NOI של גני שרונה (חברה כלולה) לשנת 2019 והמוצג באומדן ה- NOI המעודכן, בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

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

כאמור, אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים ליום הדוח הכספי וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2019. האמדנים 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 האמדנים לשנת 2019, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בשיעורי הריבית, או שינוי לרעה במצב הכלכלי במשק.

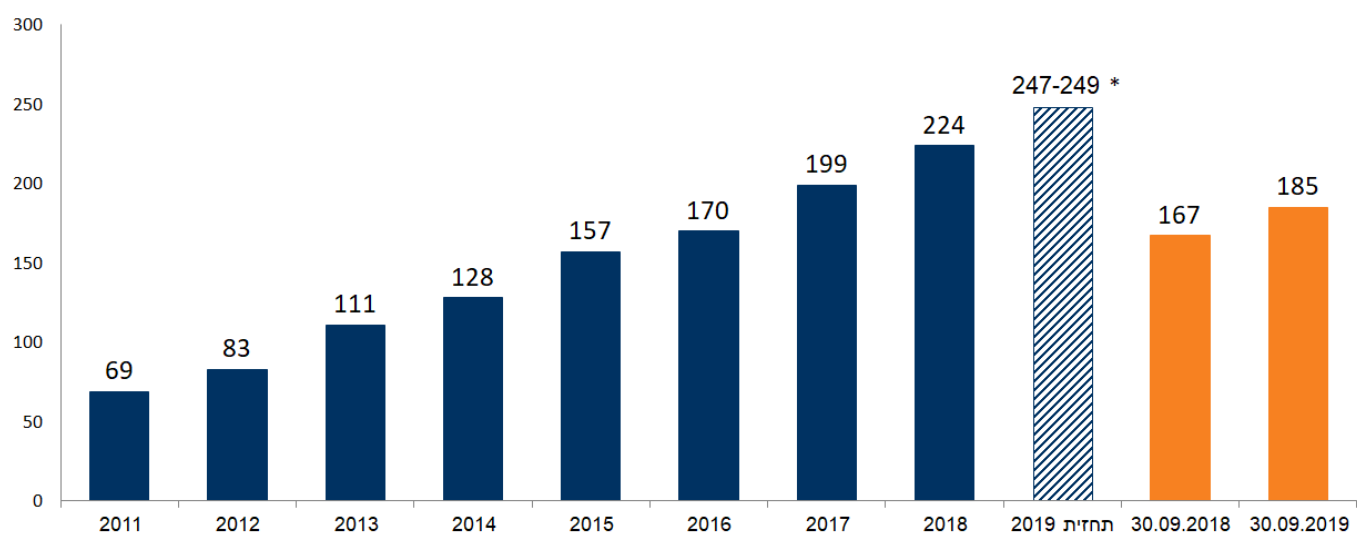
גידול ב- NOI * (מיליוני ש"ח)



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

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

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



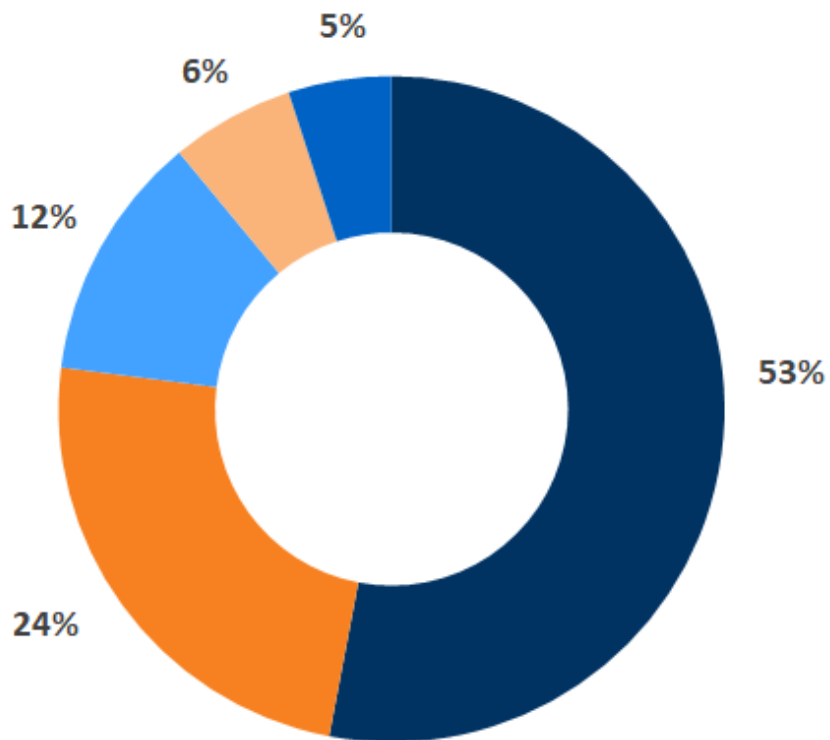
* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

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

שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	227,827	133,261	53%	95.8%	2,995,155	56%
מסחר	91,443	59,872	24%	95.3%	1,253,381	24%
תעשייה ולוגיסטיקה	134,778	29,194	12%	98.9%	550,437	10%
בתי חולים סיעודיים	30,488	16,710	6%	100%	290,227	6%
חניונים	62,756	13,856	5%	100%	207,522	4%
סה"כ	547,292	252,893	100%	97.2%	5,296,722	100%

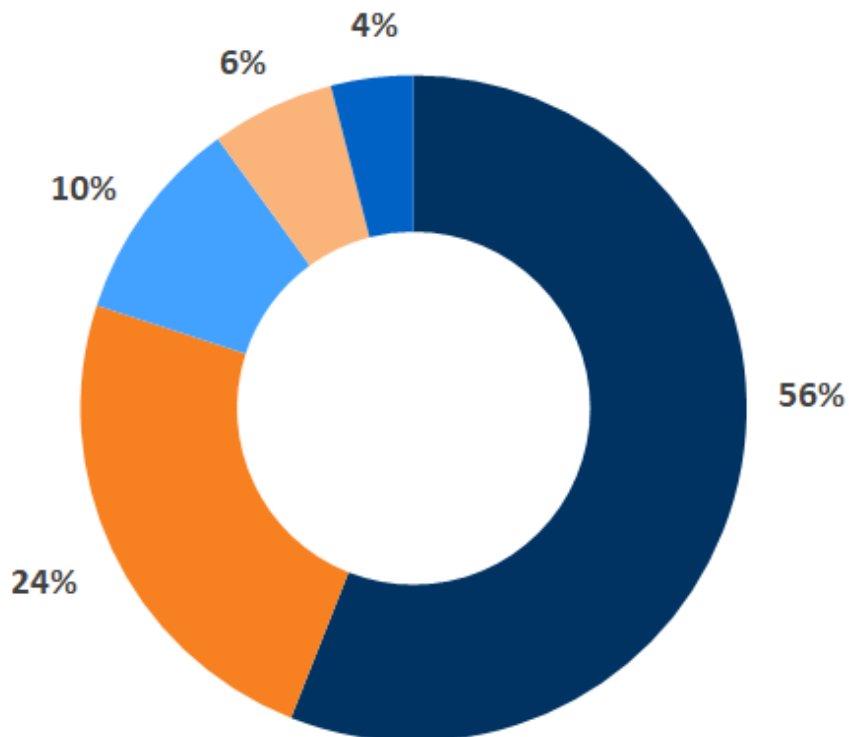
* הנתונים המוצגים מבוססים על הדוחות המאוחדים המורחבים של החברה. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון. נכסים שנרכשו/נמכרו במהלך התקופה, הניבו NOI ממועד רכישתם/עד מועד מכירתם. השווי ההוגן והשטחים הנכללים המוצגים בטבלה בגין נכסים אלו הינם ליום 30 בספטמבר 2019.

התפלגות NOI לפי שימושים



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

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (*)

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

5,296,722	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2019
(69,572)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה**
(89,809)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(146,402)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
4,990,939	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
90,969	NOI לרבעון השלישי של שנת 2019
(871)	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב***
360,392	NOI מתוקנן בקצב שנתי****
7.22%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

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

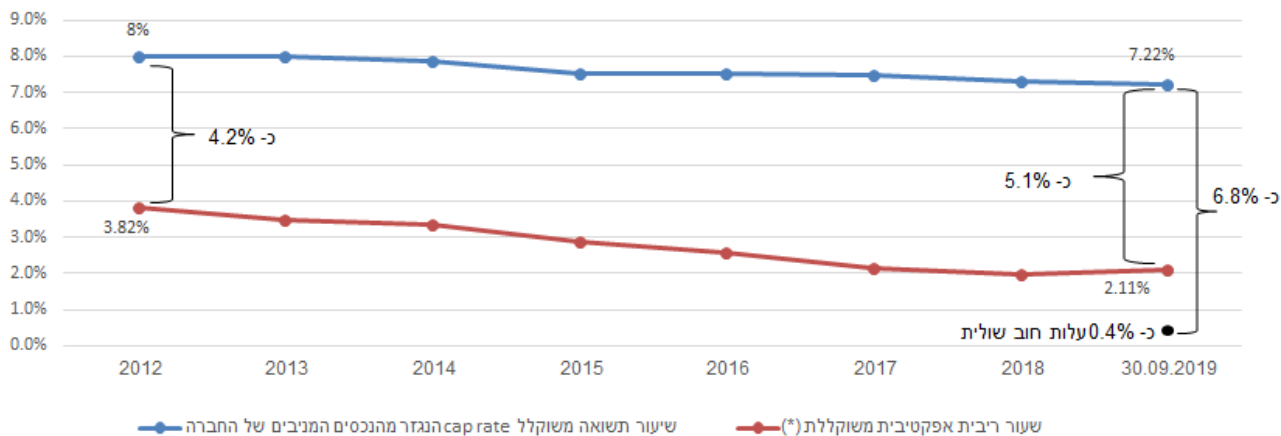
** ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2019 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ז)(3) לדוחות הכספיים לשנת 2018. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנייל.

*** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר נטרול NOI שנבע מנכס אשר נמכר במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019.

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

האמור בסעיף זה, כולל מידע צופה פני עתיד, שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה, ועל מידע בדבר הפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, ו/או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן.

שיעור התשואה המשוקלל מול עלות החוב המשוקללת *



* ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה על הלוואות לזמן ארוך, בדוחות המאוחדים המורחבים של החברה, לפי גישת ההנהלה. העלייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2018 נובעת מהלוואות בחברת "מחצית היובל", שנרכשה (50%) ע"י החברה בחודש מאי 2019.

ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ-1.83% ליום 30 בספטמבר 2019. עלות חוב שולית של כ-0.4% צמודה (תשואת אג"ח (סדרה ו)), במח"מ של כ-7.4 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 14 בנובמבר 2019.

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2016-2019

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

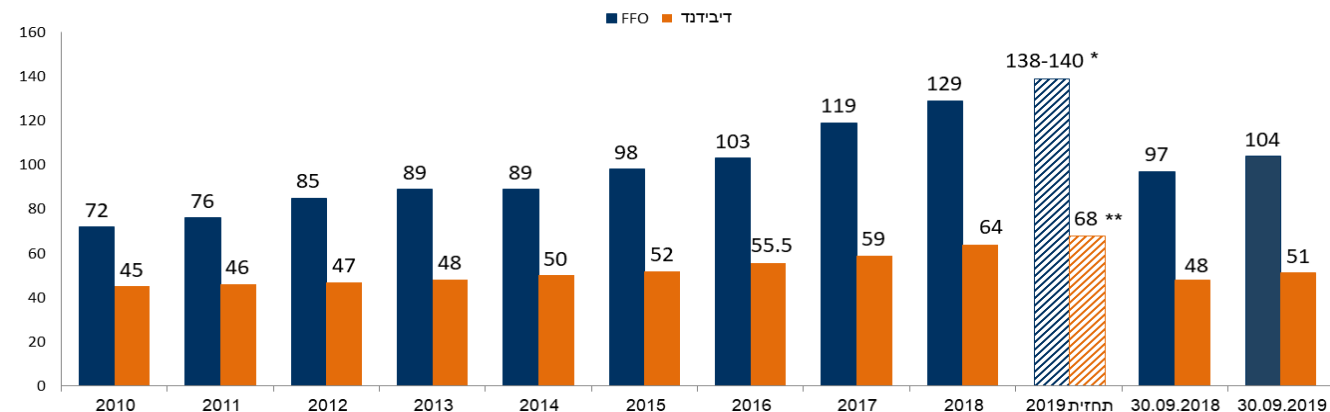
2016	2017	2018	2019	
90.8	99.5	111.5	121 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.555	0.59	0.64	0.68	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד צפוי בגין שנת 2019. לפרטים בדבר החלטת הדירקטוריון על דיבידנד מינימאלי, מיום 12 במרץ 2019, ראו סעיף 1.9 להלן.

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

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

צמיחה ב-FFO הריאלי למניה ודיבידנד למניה



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2019, לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

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

רכישת בניין משרדים - בית הטרימינל 2, לוד

בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם, 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. העסקה הושלמה בחודש מאי 2019. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 4 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס משקף תשואה של כ- 7%.

מכירת זכויות במרכז מסחרי בעפולה

בחודש ינואר 2019 מכרה החברה חלק במרכז המסחרי בעפולה לשותפתה בנכס, גיי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("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 העמידה הלוואות בעלים לחברה הפרטית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי ("השותף"). בין החברה לשותף נחתם הסכם עקרונות מחייב שלאחריו צפוי 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.

רכישת חלקים נוספים - מרכז מסחרי בנתבות

שלב א'- בשנים 2011 ו-2015 רכשה החברה מצדדים שלישיים 87.5% מהזכויות במרכז מסחרי הממוקם בנתבות (שלב א').
שלב ב'- בשנת 2014 רכשה החברה 80% מחלק נוסף של המרכז המסחרי בנתבות, המשמש למסחר ומשרדים (שלב ב').
בחודש אפריל 2019 השלימה החברה את רכישת יתרת 12.5% הנוספים של שלב א', ואת יתרת 20% הנוספים של שלב ב', כנגד תמורה כוללת בסך 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.

רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

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

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

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

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

חלק החברה ב-NOI השנתי הצפוי מהנכס הינו כ- 36 מיליון ש"ח.

מכירת מבנה תעשייה ביבנה

בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה את מכירת מלוא זכויותיה במבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הצפוני ביבנה בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח. בעקבות העסקה, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח חשבונאי בסכום של כ-8 מיליון ש"ח.

רכישת מניות איגוד מקרקעין - בית לחם הגלילית

בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה רכישת 50% מהון המניות של חברה פרטית, שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 33 דונם, הממוקמים בסמוך למושב בית לחם הגלילית ("חברת הנכס"). בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה כ- 3 מיליון ש"ח, ובנוסף העמידה הלוואות בעלים לחברת הנכס בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. יתרת המניות מוחזקות ע"י צדדים שלישיים. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס לזכויות הבניה ויעוד המקרקעין.

1.3. הון וחוב

הנפקת הון

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

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, ראו ביאור 4(ח) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2019.

הנפקת אגרות חוב

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

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

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

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, ראו ביאור 4(ח) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2019.

פירעון הלוואה

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

אשראי לזמן קצר

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

דירוג החברה

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

תשקיף מדף

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

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

הסעיף	30.09.19	31.12.18	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,213	4,655	
נכסים שוטפים	275	132	הגידול בנכסים השוטפים נובע מגידול במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים, בעיקר בעקבות הנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה.
נדל"ן להשקעה	4,640	4,364	הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים בתקופה, ומהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בניכוי נדל"ן להשקעה שנמכר בתקופה. לפרטים נוספים בדבר עסקאות שבוצעו בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל. הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	265	93	הגידול נובע בעיקר מרכישת 50% מחברת "מחצית היובל" המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל.
הון חוזר	23	(197)	<p>מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון.</p> <p>ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 275 מיליון ש"ח (כ-132 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 253 מיליון ש"ח (כ-329 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018). הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מגידול במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים ומפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים, הודות להנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה.</p> <p>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.</p>
אשראי לזמן קצר	184	252	האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 126 מיליון ש"ח (כ-116 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ-58 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, ששימשו, בין השאר, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,344	1,913	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,453	2,315	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 203 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 89 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	13.78	13.16	

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 3 2018	רבעון 3 2019	לתקופה 1-9/2018	לתקופה 1-9/2019	
271.4	61.8	80.9	161.3	202.9	רווח לתקופה (המיוחס לבעלי המניות של החברה)
(72.6)	0.3	2.2	(11.9)	(66.8)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
7.0	(0.3)	(1.6)	4.6	(4.0)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.1	(2.2)	1.2	(0.6)	0.6	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2.9)	(4.8)	1.8	(3.3)	34.8	התאמות בחברות כלולות
204	54.8	84.5	150.1	167.5	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	2.2	4.6	תשלום מבוסס מניות
2.4	0.7	0.8	1.9	0.7	התאמות אחרות
210.1	56.2	86.8	154.2	172.8	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.21	0.32	0.48	0.89	0.97	FFO למניה (ש"ח)
224.4	58.8	66.0	166.5	185.4	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.29	0.34	0.37	0.97	1.04	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
173.3	172.6	178.1	172.4	177.1	מספר המניות המשוקלל

1.6. תוצאות הפעילות (*):

שם הנכס	NOI לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	NOI לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018
מתחם רעננה	35.2	35
מגדל היובל (**)	15	-
מרכז מסחרי עפולה (***)	12	15.5
בית פסגות	<u>11.5</u>	<u>11.7</u>
סה"כ נכסים עיקריים	73.7	62.2
נכסים אחרים	<u>179.2</u>	<u>161.6</u>
סה"כ NOI	252.9	223.8

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

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

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

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

הסברים והערות (*)	7-9/18	7-9/19	1-9/18	1-9/19	הסעיף
השינוי נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה וכתוצאה מהגעה להנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.	81.0	86.3	232.5	251.4	הכנסות מדמי שכירות
השינוי נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	77.3	81.4	221.4	236.1	NOI
סעיף זה כולל שערות נכסים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח והוצאה בגין שערות החכירה ברעננה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערות נכסים בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח, שערות החכירה בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח).	(0.3)	(2.2)	11.9	66.8	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
השינוי בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.	8.2	9.6	24.2	28.4	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיסון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהכנסה בסך של כ-4 מיליון ש"ח משערות התחייבות החכירה הדולרית בהשוואה להוצאה של כ-4.6 מיליון ש"ח אשתקד, וזאת בשל ירידת שער הדולר בתקופה בשיעור של כ- 7%, ביחס לעלייה של כ- 5% בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי כנגד הכנסות מימון הנובעות משערות התחייבות בגין דמי חכירה (הוצאות אשתקד) נרשמה הוצאה משערות הנכס בסכום זהה (הכנסה אשתקד), הנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.	12.0	(4.7)	51.2	44.7	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
הוצאות המימון, נטו, הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לאשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של אג"ח החברה.					
הכנסות המימון, נטו, ברבעון השלישי של שנת 2019, כוללות הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 17.6 מיליון ש"ח ביחס להוצאות בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מירידת המדד בשיעור של כ-0.7%, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 0.2% אשתקד.					
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהפחתה הנובעת מהרכישה של חברת מחצית היובל, המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 לעיל.	5.0	6.9	3.3	(26.3)	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
	61.8	80.9	161.3	202.9	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.358	0.454	0.935	1.145	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

* ככל שלא צוין אחרת, ההסברים מתייחסים לתקופה של תשעה חודשים.

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

ליום 30 בספטמבר 2019, לחברה יתרות מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 240 מיליון ש"ח, לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

הסברים והערות	1-9/2018	1-9/2019	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 204 מיליון ש"ח (כ- 161 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה בסך של כ-67 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 12 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (כ- 12 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 26 מיליון ש"ח (בניכוי כ- 3 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת.	127	124	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה והשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 111 מיליון ש"ח, מהשקעה בסך של כ- 146 מיליון ש"ח באיגודי מקרקעין (לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל), מהשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה שהתקבלה בגין מכירת נכסים בסך של כ-124 מיליון ש"ח. (אשתקד בעיקר מרכישה והשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 170 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 35 מיליון ש"ח).	(215)	(268)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 547 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 97 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 116 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 89 מיליון ש"ח. (אשתקד מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 390 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 184 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 84 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 81 מיליון ש"ח).	89	245	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.

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 375 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות כ- 110 מיליון ש"ח.

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.

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, ראו ביאור 4(ח) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2019.

החברה, בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, מחויבת, שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2018 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

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

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 12 במרץ 2019 כי הדיבידנד לשנת 2019 לא יפחת מסך של כ-119.8 מיליון ש"ח (68 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2019	כ- 28 מיליון ש"ח	0.16 ש"ח	אפריל 2019
14 במאי 2019	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	יוני 2019
13 באוגוסט 2019	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	ספטמבר 2019
17 בנובמבר 2019	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	דצמבר 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.

17 בנובמבר 2019

שמואל סייד – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי

31.12.2018	30.9.2018 באלפי ש"ח	30.9.2019	
			נכסים שוטפים:
9,513	9,880	123,384	מזומנים ושווי מזומנים
3,803	5,613	133,019	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
37,950	23,176	35,557	חייבים ולקוחות
81,344	-	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>132,610</u>	<u>38,669</u>	<u>291,960</u>	
			נכסים לא שוטפים:
4,475,298	4,431,457	5,296,722	נדל"ן להשקעה
41,105	41,306	54,539	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
69,338	38,709	41,962	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>4,585,741</u>	<u>4,511,472</u>	<u>5,393,223</u>	
<u>4,718,351</u>	<u>4,550,141</u>	<u>5,685,183</u>	
			התחייבויות שוטפות:
312,951	253,425	201,198	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
76,940	48,792	78,692	זכאים ויתרות זכות
<u>389,891</u>	<u>302,217</u>	<u>279,890</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
25,000	25,000	494,118	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
1,912,612	1,918,080	2,343,624	אגרות חוב, נטו
73,582	71,241	69,572	התחייבות בגין חכירה מימונית
2,667	2,535	44,674	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,013,861</u>	<u>2,016,856</u>	<u>2,951,988</u>	
			הון:
2,314,599	2,231,068	2,453,305	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,314,599</u>	<u>2,231,068</u>	<u>2,453,305</u>	סה"כ הון
<u>4,718,351</u>	<u>4,550,141</u>	<u>5,685,183</u>	

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים (המשך):

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל

שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	
31.12.2018	באלפי ש"ח				
316,866	82,128	96,719	235,110	269,959	הכנסות מדמי שכירות
16,075	3,849	5,750	11,353	17,066	עלות אחזקה ותפעול מבנים
300,791	78,279	90,969	223,757	252,893	
68,898	(2,332)	(1,487)	8,600	35,594	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
369,689	75,947	89,482	232,357	288,487	
33,175	8,183	9,632	24,180	28,354	הוצאות הנהלה וכלליות
336,514	67,764	79,850	208,177	260,133	
1,128	805	20,487	1,211	7,817	הכנסות מימון
(71,886)	(13,390)	(17,145)	(53,913)	(60,919)	הוצאות מימון
(70,758)	(12,585)	3,342	(52,702)	(53,102)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
(1,783)	(615)	(62)	(1,645)	(712)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
263,973	54,564	83,130	153,830	206,319	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
7,442	7,253	(2,250)	7,442	(3,422)	מסים על הכנסה (*)
<u>271,415</u>	<u>61,817</u>	<u>80,880</u>	<u>161,272</u>	<u>202,897</u>	סך הכל רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
271,415	61,817	80,880	161,272	202,897	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>271,415</u>	<u>61,817</u>	<u>80,880</u>	<u>161,272</u>	<u>202,897</u>	

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

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>			<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>				המכשיר הרגיש
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>עליה בשיעור הריבית</u>				
<u>ירידה של 2% בריבית***</u>			<u>עליה של 2% בריבית***</u>				אגרות חוב מונפקות**
10%-	5%-	30.09.19	5%+	10%+	275		
(3)	(1)	(2,704)	1	3	275	(319)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 0.2% ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 2019.

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

מינויים וסיום כהונה של דירקטורים

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

ביום 3 בנובמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של מר דרור גד, מר דוד ברוך, מר יצחק שריר, מר קותי גביש ומר עופר ארדמן, כדירקטורים בחברה, החל מאותו המועד.

דירקטורים בעל מומחיות חשבונאית פיננסית

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, בדירקטוריון החברה מכהנים שישה דירקטורים אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה דרור גד, אירית שלומי, דוד ברוך, יקותיאל (קותי) גביש, עופר ארדמן ואיציק שריר (לפרטים אודות דירקטורים אלו, ניסיונם והשכלתם ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי, מלבד לגבי מר יקותיאל (קותי) גביש אשר הפרטים אודותיו מופיעים בסעיף 5.2.2 לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2019 (אסמכתא: 2019-01-063970)).

לפרטים בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, ראו שאלון ממשל תאגידי בפרק ה' לדוח התקופתי.

דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד דוח זה, מכהנים בדירקטוריון החברה שלושה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (מתוכם שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

מבקר פנימי

לפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה ראו סעיף 3 בנספח ב' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי.

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי.

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) וקותי גביש.

ביום 14 בנובמבר 2019 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 17 בנובמבר 2019 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019.

מדיניות התגמול של החברה

ביום 6 באוקטובר 2013 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה ("מדיניות התגמול" (לפרטים ראו נספח ב' שצורף לדיווח המיידני מיום 23 בספטמבר 2019, אסמכתא-2019-01-098614).

בהתאם לסעיף 267 א(ד) לחוק החברות, מדיניות תגמול טעונה אישור מדי שלוש שנים. ביום 30 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את המשך תוקפה של מדיניות התגמול.

ביום 23 בספטמבר 2019 בחנה ועדת התגמול של החברה את מדיניות התגמול ומצאה כי אין צורך לערוך בה שינויים כלשהם, ולכן המליצה לדירקטוריון על הארכת תוקפה, וזאת על יסוד הנימוקים שעמדו בבסיס החלטתה הקודמת לאישור מדיניות התגמול של החברה (משנת 2016), אשר לדעת הוועדה עומדים בתוקפם. ביום 23 בספטמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה את המלצות ועדת התגמול, והמליץ לאסיפה הכללית לאשר את המשך תוקפה של מדיניות התגמול הקיימת, לתקופה נוספת של שלוש שנים. ביום 3 בנובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את המשך תוקפה של מדיניות התגמול של החברה, החל מיום 7 באוקטובר 2019.

תוכנית אכיפה פנימית

לפרטים אודות תוכנית האכיפה הפנימית של החברה ראו סעיף 5 בנספח ב' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי.

נוהל סיווג עסקאות עם נושא משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות ("הנוהל")

לפרטים אודות הנוהל ראו סעיף 6 בנספח ב' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

החל מהדוחות השנתיים של שנת 2016, מבוצעות הערכות השווי במועדים כדלקמן:

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

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

שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הני"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4(ח) לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2019.

לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדיסקטוריון לעיל.

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

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
מועד ההנפקה	19.7.10	16.9.13	2.11.15	15.06.16
	31.1.12	20.8.14	8.12.16	10-12/2017 (מימוש)
	23.2.12	26.10.14	31.8.17	אופציות)
	1.5.12	9.2.15	21.12.17	01-03/2018 (מימוש)
	18.10.12	31.03.15	29.01.18	אופציות)
	24.3.13	22.7.15	07.02.19	30.06.19
		8.12.16		
		25.4.17		
ערך נקוב במועד ההנפקה	125,000-19.7.10	139,794-16.9.13	143,936-2.11.15	187,397-15.06.16
	30,000-31.1.12	61,000-20.8.14	78,109-8.12.16	40,428-10-12/2017
	41,058-23.2.12	96,600-26.10.14	90,537-31.8.17	61,772-01-03/2018
	125,000-1.5.12	102,667-9.2.15	196,895-21.12.17	171,155-30.06.19
	102,400-18.10.12	40,600-31.3.15	260,106-29.01.18	
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	460,752
ערך נקוב ליום 30.09.19	80,360	662,467	1,006,202	442,012
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.19	87,160	666,389	1,020,237	452,728
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.19	102	806	1,233	479
שווי הוגן ליום 30.09.19	89,875	769,720	1,279,185	565,378
שווי בורסאי ליום 30.09.19	89,875	769,720	1,279,185	565,378
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין 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 בתב' הנאמנות	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד רו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824

הסעיף דוא"ל	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 3 באוגוסט 2011 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל-ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל-ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל-ilAA/Stable
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן

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

עמידה באמות מידה פיננסיות:

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

ליום 30 בספטמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 2,453 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

שנת 2018	שנת 2019 רבעון 1	שנת 2019 רבעון 2	שנת 2019 רבעון 3	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%
578,900	578,900	580,400	580,400	שווי הנכס לסוף התקופה *
46,427	11,670	11,650	11,745	NOI בתקופה
2,216	(2,069)	1,061	(1,553)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה**
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
8.0%	8.1%	8.0%	8.1%	שיעור תשואה***
80	80	80	80	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ****
-	-	-	94	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)****

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 69.6 מיליון ש"ח (כ- 73.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 45 מיליון ש"ח (כ- 35.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018).

לדוח זה מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 13 באוגוסט 2019, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019, אשר פורסמו ביום 14 באוגוסט 2019 (אסמכתא 01-069774-2019) ("הערכת השווי"). מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (קרי, 30 ביוני 2019), חלפו כ-5 חודשים (קרי, למעלה מ-90 יום). על פי הערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

לפרטים בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ראו בהערכת השווי.

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

** הפסדי השערך בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 4 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בתוספת הכנסות מימון אלו, השינוי בשווי הנכס נטו לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 הינו כ- 1.4 מיליון ש"ח. (בשנת 2018, רווחי השערך אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 7 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו, בשנת 2018 הינו כ- (4.8) מיליון ש"ח).

*** ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה, משקף את ה-NOI בפועל, בקצב שנתי, בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראו סעיף 16 לפרק א' בדוח התקופתי. ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2019 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח (כ- 5.5 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2018). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)(3) לדוחות הכספיים לשנת 2018. כיוון שדמי החכירה נטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

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

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

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

מגדל היובל (נכס גדל"ן להשקעה מהותי מאוד בחברה כלולה)

שנת 2019 רבעון 2	שנת 2019 רבעון 3	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 50%
576,000	576,000	שווי הנכס לסוף התקופה
*8,876	9,051	NOI בתקופה
11,486	-	רווחי שערך בתקופה
98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.2%	6.2%	שיעור תשואה
80	80	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)

לפרטים בדבר מגדל היובל ובדבר חברת מחצית היובל המחזיקה במגדל היובל ראו סעיף 1.2 בדוח הדירקטוריון לעיל.

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

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

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
110,319	-	517	-	109,802	מזומנים ושווי מזומנים
					נכסים פיננסיים הנמדדים
133,019	-	-	-	133,019	בשווי הוגן
31,946	3,151	-	5	28,790	חייבים ולקוחות
<u>275,284</u>	<u>3,151</u>	<u>517</u>	<u>5</u>	<u>271,611</u>	
נכסים לא שוטפים					
4,639,797	4,639,797	-	-	-	נדליין להשקעה
					השקעות המטופלות לפי שיטת
265,450	265,450	-	-	-	השווי המאזני
32,246	28,083	-	2,491	1,672	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,212,777</u>	<u>4,936,481</u>	<u>517</u>	<u>2,496</u>	<u>273,283</u>	
התחייבויות שוטפות					
					התחייבויות לתאגידי בנקאיים
184,414	-	-	123,830	60,584	ולנותני אשראי אחרים
68,204	6,462	-	4,963	56,779	זכאים ויתרות זכות
<u>252,618</u>	<u>6,462</u>	<u>-</u>	<u>128,793</u>	<u>117,363</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
					התחייבויות לתאגידי בנקאיים
79,641	-	-	-	79,641	ולנותני אשראי אחרים
2,343,624	-	-	2,343,624	-	אגרות חוב, נטו
69,572	-	*69,572	-	-	התחייבות בגין חכירה מימונית
2,346	-	-	587	1,759	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,453,305	2,453,305	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של
					החברה
11,671	11,671	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,212,777</u>	<u>2,471,438</u>	<u>69,572</u>	<u>2,473,004</u>	<u>198,763</u>	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5.8% וכ-5.7%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 17 בנובמבר 2019

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

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

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

ריט 1 בע"מ

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

<u>31.12.2018</u>	<u>30.9.2018</u>	<u>30.9.2019</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים שוטפים:
9,513	9,880	110,319	מזומנים ושווי מזומנים
3,803	5,613	133,019	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
37,609	22,862	31,946	חייבים ולקוחות
81,344	-	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>132,269</u>	<u>38,355</u>	<u>275,284</u>	
			נכסים לא שוטפים:
4,363,738	4,319,897	4,639,797	נדל"ן להשקעה
92,596	92,316	265,450	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
66,571	36,041	32,246	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>4,522,905</u>	<u>4,448,254</u>	<u>4,937,493</u>	
<u>4,655,174</u>	<u>4,486,609</u>	<u>5,212,777</u>	
			התחייבויות שוטפות:
252,215	192,041	184,414	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
76,648	48,650	68,204	זכאים ויתרות זכות
<u>328,863</u>	<u>240,691</u>	<u>252,618</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
25,000	25,000	79,641	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
1,912,612	1,918,080	2,343,624	אגרות חוב, נטו
73,582	71,241	69,572	התחייבות בגין חכירה מימונית
518	529	2,346	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,011,712</u>	<u>2,014,850</u>	<u>2,495,183</u>	
			הון:
2,314,599	2,231,068	2,453,305	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	11,671	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,314,599</u>	<u>2,231,068</u>	<u>2,464,976</u>	סה"כ הון
<u>4,655,174</u>	<u>4,486,609</u>	<u>5,212,777</u>	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

17 בנובמבר, 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		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
313,098	80,970	86,349	232,468	251,431	הכנסות מדמי שכירות
15,617	3,713	4,974	11,046	15,357	עלות אחזקה ותפעול מבנים
297,481	77,257	81,375	221,422	236,074	
72,574	(293)	(2,182)	11,913	66,812	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
370,055	76,964	79,193	233,335	302,886	
33,175	8,183	9,632	24,180	28,354	הוצאות הנהלה וכלליות
336,880	68,781	69,561	209,155	274,532	
1,161	2,703	19,563	1,219	7,085	הכנסות מימון
(69,903)	(14,699)	(14,897)	(52,444)	(51,795)	הוצאות מימון
(68,742)	(11,996)	4,666	(51,225)	(44,710)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
3,277	5,033	6,908	3,343	(26,276)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
271,415	61,818	81,135	161,273	203,546	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
271,415	61,818	81,135	161,273	203,546	סך הכל רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
271,415	61,818	80,858	161,273	202,875	בעלי מניות החברה
-	-	277	-	671	זכויות שאינן מקנות שליטה
271,415	61,818	81,135	161,273	203,546	
1.566	0.358	0.454	0.935	1.145	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.559	0.357	0.451	0.931	1.139	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
173,277	172,617	178,085	172,401	177,149	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה
174,055	173,330	179,230	173,186	178,044	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

<u>סך-הכל</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים בלתי מבוקר</u>	<u>קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>	
2,314,599	-	2,314,599	969,766	6,264	1,162,638	175,931	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
203,546	671	202,875	202,875	-	-	-	רווח כולל לתקופה
11,000	11,000	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
19,988	-	19,988	-	-	18,763	1,225	הנפקת מניות
4,607	-	4,607	-	339	3,329	939	תשלום מבוסס מניות
(88,764)	-	(88,764)	(88,764)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,464,976</u>	<u>11,671</u>	<u>2,453,305</u>	<u>1,083,877</u>	<u>6,603</u>	<u>1,184,730</u>	<u>178,095</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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:
161,273	161,273	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
49,884	-	-	-	46,524	3,360	הנפקת מניות
2,192	-	-	1,314	571	307	תשלום מבוסס מניות
(81,000)	(81,000)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,231,068</u>	<u>887,771</u>	<u>-</u>	<u>5,582</u>	<u>1,161,907</u>	<u>175,808</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>	
<u>בלתי מבוקר</u>					
2,146,218	853,535	5,152	1,115,185	172,346	יתרה ליום 1 ביולי 2018
					שינויים בתקופה:
61,818	61,818	-	-	-	רווח כולל לתקופה
49,884	-	-	46,524	3,360	הנפקת מניות
730	-	430	198	102	תשלום מבוסס מניות
(27,582)	(27,582)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,231,068</u>	<u>887,771</u>	<u>5,582</u>	<u>1,161,907</u>	<u>175,808</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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
						שינויים בתקופה:
271,415	271,415	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
49,884	-	-	-	46,524	3,360	הנפקת מניות
3,728	-	-	1,996	1,302	430	תשלום מבוסס מניות
(109,147)	(109,147)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,314,599</u>	<u>969,766</u>	<u>-</u>	<u>6,264</u>	<u>1,162,638</u>	<u>175,931</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2018	30.9.2018	30.9.2018	30.9.2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
	271,415	61,818	81,135	161,273	203,546
	(78,463)	(22,429)	(52,871)	(34,537)	(79,610)
	192,952	39,389	28,264	126,736	123,936
	(230,745)	(13,797)	(15,391)	(169,826)	(111,302)
	-	-	48,233	-	123,476
	-	-	-	-	(132,006)
	(34,886)	(26,712)	(10,824)	(34,586)	(13,684)
	(4,500)	-	(128,868)	-	(129,274)
	(42,169)	(10,169)	(4,855)	(10,608)	(5,033)
	(312,300)	(50,678)	(111,705)	(215,020)	(267,823)
	(123,939)	46,145	(143)	(184,005)	(97,107)
	(2,500)	(2,500)	(28,068)	(2,500)	(31,111)
	389,222	-	-	390,264	546,613
	(84,246)	(53,027)	(53,343)	(84,246)	(84,938)
	(109,147)	(27,582)	(30,276)	(81,000)	(88,764)
	49,884	50,064	-	50,064	-
	119,274	13,100	(111,830)	88,577	244,693
	(74)	1,811	(195,271)	293	100,806
	9,587	8,069	305,590	9,587	9,513
	9,513	9,880	110,319	9,880	110,319

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

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

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת חברות בנות (נספח ג')

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:

קניטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,728	730	1,535	2,192	4,607	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(3,277)	(5,033)	(6,908)	(3,343)	26,276	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
13,921	2,580	(17,640)	12,036	11,767	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,122	(2,250)	937	(666)	(1,028)	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(72,574)	293	2,182	(11,913)	(66,812)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(28,088)	(7,209)	(9,101)	(20,836)	(26,017)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
80,468	18,468	20,795	59,442	59,312	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
(4,700)	7,579	(8,200)	36,912	8,105	הוצאות מימון אחרות, נטו
15,122	13,872	(8,187)	23,193	(326)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(12,871)	(6,324)	8,490	(18,948)	555	גידול (גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
2,251	7,548	303	4,245	229	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(76,056)	(37,556)	(45,157)	(75,712)	(88,301)	מזומנים מפעילות שוטפת:
42	-	183	18	357	ריבית ששולמה
(76,014)	(37,556)	(44,974)	(75,694)	(87,944)	ריבית שנתקבלה
(78,463)	(22,429)	(52,871)	(34,537)	(79,610)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
7,964	-	2,662	2,663	24,865	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	-	(3,681)	-	(3,681)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019
31.12.2018	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

**נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת
ליום הרכישה:**

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

ביאור 1 - כללי:

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

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
100.2	100.5	100.8	לפי מדד בגין
100.5	100.4	101.0	לפי מדד ידוע
3.748	3.627	3.482	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2018	30.9.2018	30.9.2018	30.9.2019
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

0.80	0.20	(0.30)	1.10	0.60	לפי מדד בגין
1.20	0.20	(0.69)	1.10	0.50	לפי מדד ידוע
8.10	(0.63)	(2.36)	4.61	(7.10)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ואותן שיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, פרט לאמור בסעיף ב' להלן.

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

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

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

3. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק:

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

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

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

שיעור נכסי החברות הבנות מתוך נכסי החברה במאוחד.

שיעור התחייבויות החברות הבנות מתוך התחייבויות החברה במאוחד.

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

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 30 בספטמבר 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, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות (כולל בגין נדל"ן להשקעה) ערביות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

30.09.2019		
שווי הוגן	ערך בספרים בלתי מבוקר	התחייבויות פיננסיות:
2,704,158	2,470,075	אגרות חוב *
30.09.2018		
שווי הוגן	ערך בספרים בלתי מבוקר	התחייבויות פיננסיות:
2,122,122	2,033,655	אגרות חוב *
31.12.2018		
שווי הוגן	ערך בספרים מבוקר	התחייבויות פיננסיות:
2,085,019	2,046,627	אגרות חוב *

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

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

המצב הכספי:

30.09.2019			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
130,283	-	30,025	100,258
2,761	-	-	2,761
1,650	1,650	-	-
134,694	1,650	30,025	103,019

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- ניירות ערך מוחזקים למסחר
- מניות
- התאמת תמורה בגין השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

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

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

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 ("JTJV") ("השותף"), 51% נוספים ("החלק הנוסף") מהזכויות וההתחייבויות במרכז המסחרי בעפולה ("הנכס"), בו החזיקה עד לאותו מועד 49%, כך שלאחר הרכישה החזיקו החברה והשותף ביחס של 80% ו-20% בהתאמה, במלוא הזכויות וההתחייבויות בנכס.
2. במסגרת רכישת החלק הנוסף בנכס, ניתנה לשותף אופציה לרכישת 20% נוספים מהנכס ("האופציה").
3. בחודש ינואר 2019 מומשה האופציה על ידי השותף.
4. תמורת המכירה הינה כ- 81 מיליון ש"ח, בגינה הכירה החברה ברווח בסכום לא מהותי.
5. לאחר המכירה מחזיקה החברה ב- 60% מהנכס והשותף ב- 40%.

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

1. בחודש פברואר 2019 רכשה החברה כ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה שלושה מבנים מושכרים 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 וציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר. המבנים מושכרים במלואם.
2. בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה 22 מיליון ש"ח, ובנוסף העמידה 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 שלאחריו צפוי להיחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
5. ה- NOI החזוי לחברה הפרטית בשנת 2019 הינו כ- 5.5 מיליון ש"ח.
6. החברה סיווגה את ההשקעה בחברה הפרטית כחברה בת, ודוחותיה הכספיים מאוחדים בדוחות החברה.

ג. רכישת חלקים נוספים ממרכז מסחרי בנתיבות

1. בשנים 2011 ו- 2015 רכשה החברה מצדדים שלישיים 87.5% מהזכויות במרכז מסחרי הממוקם בנתיבות ("שלב א").
2. בשנת 2014 רכשה החברה 80% מחלק נוסף של המרכז המסחרי בנתיבות, המשמש למסחר ומשרדים ("שלב ב").
3. בחודש אפריל 2019 השלימה החברה את רכישת יתרת 12.5% הנוספים של שלב א' ואת יתרת 20% הנוספים של שלב ב', כנגד תמורה כוללת בסך 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 30 בספטמבר 2019 (באלפי ש"ח)

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

ד. מכירת מבנה תעשייה ביבנה

1. בחודש אפריל 2019 העניקה החברה לצד ג' שאינו קשור לחברה ("מקבל האופציה"), אופציה לרכישת מלוא זכויותיה במבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הצפוני ביבנה ("הנכס"), בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ("האופציה").
2. בתמורה להענקת האופציה קיבלה החברה סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח ("תמורת האופציה").
3. בחודש יולי 2019 הודיע מקבל האופציה לחברה באופן בלתי חוזר, כי בכוונתו לממש את האופציה במלואה ונחתם הסכם מכר בין מקבל האופציה ובין החברה.
4. בחודש ספטמבר 2019 הושלמה מכירת הנכס ותמורת האופציה הוחזרה למקבל האופציה.
5. בעקבות המכירה, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח.

ה. רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

1. ביום 1 במאי 2019 השלימה החברה את רכישתם של מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) מצד ג' ("המוכר") במספר תאגידים פרטיים ("התאגידים") המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הונה של מחצית היובל מוחזקת בידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
2. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה של כ- 98%. כ- 45,000 מ"ר משטחי הנכס וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025 במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
3. התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח ("התמורה"), מתוכה כ- 35 מיליון ש"ח שולמה במזומן, כ- 70 מיליון ש"ח באמצעות חוב בתאגידים, והיתרה בהקצאה פרטית של כ- 1.2 מיליון מניות רגילות של החברה בשווי 20 מיליון ש"ח (על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שנקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד השלמת העסקה).
4. בחודש אפריל 2019, בהמשך למשא ומתן בין החברה לבין המוכר לבין השותפה, נחתמה תוספת להסכם המכר בין החברה לבין המוכר, וכן נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין המוכר לבין השותפה. בהתאם להסכם הפשרה, ויתרה השותפה על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות בקשר עם העסקה, וסוכם, בין היתר, כי החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 25 מיליון ש"ח.
- כמו כן, סוכם כי השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת שהיתה קיימת במועד ההשלמה, למשך 6 שנים נוספות.
5. חלק החברה ב- NOI הצפוי מהנכס הינו כ- 36 מיליון ש"ח.
6. החברה מטפלת בהשקעה במחצית היובל בשיטת השווי המאזני.
7. החברה סיווגה את ההשקעה בתאגידים כחברות בנות, ודוחותיהם הכספיים מאוחדים בדוחות החברה.

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

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

ו. רכישת בניין משרדים - בית הטרמינל 2, לוד

1. בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' ("המוכר"), 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.
2. מתוך התמורה, סך של 30 מיליון ש"ח שולם למוכר במועד ההתקשרות.
3. בחודש מאי 2019 הושלמה רכישת הנכס.
4. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 4 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
5. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%. ה- NOI השנתי הנובע לחברה מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 7%.

ז. רכישת מניות איגוד מקרקעין - בית לחם הגלילית

1. בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה רכישת 50% מהון המניות של חברה פרטית, שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 33 דונם, הממוקמים בסמוך למושב בית לחם הגלילית ("חברת הנכס").
2. בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה כ- 3 מיליון ש"ח, ובנוסף העמידה הלוואות בעלים לחברת הנכס בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.
3. יתרת המניות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים.
4. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.

ח. הנפקת ניירות ערך:

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

1. בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 40 מיליון ש"ח, 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, ולתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש.
2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו הקצתה החברה לחברת הניהול 141,093 מניות, בהתאם להסכם הניהול.

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

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

ח. הנפקת ניירות ערך (המשך):

3. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 3,124,167 אופציות, שהוענקו לעובדי

חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה ל- 967,440 מניות רגילות של החברה, בהתאם להסכם הניהול.

4. בהתאם להסכם הניהול, בחודש נובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה 1,087,614 אופציות לא סחירות בשווי של 2.8 מיליון ש"ח לרכישת מניות רגילות של החברה.

ט. בחודש יולי 2019, פרעה החברה בפירעון מוקדם יתרת הלואה שקלית בריבית משתנה בסך של כ- 28 מיליון

ש"ח. ההלוואה הועמדה לחברה בחודש יולי 2014 על ידי גופים מוסדיים בסך של 50 מיליון ש"ח ומועד פירעונה הסופי המקורי היה בחודש ינואר 2022.

י. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו:

מועד התשלום	סכום הדיבידנד למניה	סכום הדיבידנד	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד
אפריל 2019	0.16 ש"ח	כ- 28 מיליון ש"ח	12 במרץ 2019
יוני 2019	0.17 ש"ח	כ- 30 מיליון ש"ח	14 במאי 2019
ספטמבר 2019	0.17 ש"ח	כ- 30 מיליון ש"ח	13 באוגוסט 2019
דצמבר 2019	0.17 ש"ח	כ- 30 מיליון ש"ח	17 בנובמבר 2019



17 בנובמבר, 2019

לכבוד

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

א.ג.נ.,

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

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סייד, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 (להלן: "הדוחות");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2019) 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.

17 בנובמבר 2019

שמואל סייד, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2019) 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.

17 בנובמבר 2019

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים