

KBS SOR (BVI) Holdings Ltd.

דוח רבעוני



כולל:
דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2018
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



KBS SOR (BVI) Holdings Ltd.

(“החברה”)

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח דירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ, 2018 (להלן: “התקופה המדווחת” או תקופת הדוח). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש”ל-1970 (להלן: “תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים”).

הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017 אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: “דוח תקופתי 2017”).

חלק ראשון – תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

1. החברה וסביבתה העסקית

החברה התאגדה ביום 18 בדצמבר 2015 כחברה פרטית המוגבלת במניות בהתאם להוראות BVI Business Companies Act, 2004, לצורך גיוס חוב מהציבור בישראל, באמצעות הנפקת אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות, בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע”מ. ביום 7 במרץ 2016 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 970,227,000 ש”ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה א’) נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.25% (שאינה צמודה למדד), על פי תשקיף להשלמה נושא תאריך 29 בפברואר 2016, תיקון לו מיום 2 במרץ 2016 והודעה משלימה מיום 4 במרץ 2016 (להלן: “תשקיף ההנפקה”). לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א’) בגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו חלק ג’ להלן.

2. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

2.1 ביום 1 במרץ 2018 השלימה החברה (באמצעות חברה מאוחדת 100%) את רכישת מלוא זכויות הבעלות (Fee Simple) בבניין משרדים יוקרתי (“Class A office tower”) בן 15 קומות, במיניאפוליס, מינסוטה (“Marquette Plaza”), מצד ג’ שאינו קשור לחברה, לקרן הריט ו/או ל-KBS Capital Advisors LLC, בתמורה לסך כולל של כ-88.3 מיליון דולר ארה”ב¹. לפרטים נוספים אודות הנכס הנרכש ראו דיווח מידי 4 במרץ 2018 (מס’ אסמכתא: 2018-01-017172) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.2 ביום 6 במרץ 2018 השלימה החברה (באמצעות חברה מאוחדת 100%) את רכישת מלוא זכויות הבעלות (Fee Simple) בבניין משרדים יוקרתי (“Class A office tower”) בן 20 קומות, במחוז אורנג’י, בקליפורניה (“City Tower”), מצד ג’ שאינו קשור לחברה, לקרן הריט ו/או ל-KBS Capital Advisors LLC, בתמורה לסך כולל של כ-147.1 מיליון דולר ארה”ב². לפרטים נוספים אודות רכישת הנכס, לרבות מימון בנקאי שנטלה החברה לצורך מימון תמורת הרכישה ראו דיווח מידי 4 בפברואר 2018 (מס’ אסמכתא: 2018-01-009882) ומיום 7 במרץ 2018 (מס’ אסמכתא: 2018-01-018429) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.3 ביום 11 באפריל 2018 התקשר תאגיד בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות (Fee Simple) בשני מבני משרדים (Class A) סמוכים, בעיר Franklin, פרבר של העיר נאשוויל, טנסי (“8&9 Corporate”), מצד ג’ שאינו קשור לחברה, לקרן הריט ו/או לחברת הניהול, בתמורה לסך כולל של כ-73 מיליון דולר ארה”ב³. לפרטים נוספים אודות ראו דיווח מידי מיום 12 באפריל 2018 (מס’ אסמכתא:

¹ פורסם ביום 11 במרץ 2018 (מס’ אסמכתא: 2018-01-018807).
² KBS Strategic Opportunity REIT, Inc., המחזיקה בשרשור במלוא הון המניות המונפק של החברה (באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה) (להלן: “קרן הריט”).

³ לא כולל הוצאות עסקה.

⁴ לא כולל הוצאות עסקה.

⁵ לא כולל הוצאות עסקה.

2.4 2018-01-030402) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. [חברה – לעדכן לגבי ה-closing).
 לאירועים נוספים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

3. המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018
 3.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום			סעיף
	31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
	באלפי דולר			
הקיטון לעומת הדוח השנתי (31.12.2017) נובע בעיקרו כתוצאה מירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מרכישת הנכסים: City Tower ו-Marquestte Plaza. הקיטון קוּוּז באופן חלקי כתוצאה מימון שנטלה החברה ביחס לנכס City Tower.	329,752	70,345	153,244	נכסים שוטפים
הגידול לעומת הדוח השנתי (31.12.2017) נובע בעיקר גידול בנדל"ן להשקעה כתוצאה מהרכישות של City Tower ו-Marquestte Plaza.	1,120,245	1,879,652	1,360,443	נכסים לא שוטפים:
---	1,449,997	1,949,997	1,513,687	סה"כ נכסים
הגידול לעומת הדוח השנתי (31.12.2017) נובע בעיקר מתשלום קרן אגרות החוב אשר יתבצע ב-12 החודשים הבאים וסוג מהתחייבויות לא שוטפות להתחייבויות שוטפות.	143,699	462,647	197,065	התחייבויות שוטפות
הגידול לעומת הדוח השנתי (31.12.2017) נובע בעיקר כתוצאה מהלוואה שנטלה החברה ביחס לנכס City Tower, אשר קוּוּז חלקית על ידי סיווג תשלום קרן אגרות החוב כמתואר לעיל.	489,812	600,618	521,902	התחייבויות לא שוטפות
הקיטון לעומת הדוח השנתי (31.12.2017) נובע בעיקרו מהפסד המיוחס לבעלים בסכום של כ-18.1 מיליון דולר וכתוצאה מחלוקת דיבידנד בסכום של 3.5 מיליון דולר לבעלי המניות.	787,529	860,413	765,909	הון המיוחס לבעלים
---	28,957	26,319	28,811	זכויות שאינן מקנות שליטה
---	816,486	886,732	794,720	סה"כ הון
---	1,449,997	1,949,997	1,513,687	סה"כ התחייבויות והון

חוב ל-CAP (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי)
 יחס חוב ל-CAP נטו (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו) ליום 31 במרץ 2018 הינו כ-45.6% כאשר יחס חוב ל-CAP ביום 31 בדצמבר 2017 עמד על שיעור של 32.8%, כאשר הגידול נבע בעיקרו כתוצאה מהרכישות של City Tower ו-Marquestte Plaza. להערכת הנהלת החברה מדובר בשיעור נמוך מאוד (ככל שיחס זה נמוך יותר הדבר מצביע על חוסן פיננסי גבוה יותר) ביחס למקובל בחברות נדל"ן מניב, כולל ביחס לחברות שאגרות החוב שלהן מדורגות בדירוגים גבוהים מאוד.

3.2 ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות המאוחדים:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שנתייה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		סעיף
		2017	2018	
	אלפי דולר			
הקיטון לעומת תוצאות הדוח השנתי ובהשוואה לרבעון 1 אשתקד, נובע בעיקרו כתוצאה ממכירה של נכסי נדלן להשקעה במסגרת עסקת סינגפור, אשר קוזזו חלקית כתוצאה מרכישת הנכסים: City Tower ו-Marquestte Plaza.	108,113	29,752	14,954	הכנסות מדמי שכירות
---	(60,015)	(15,645)	(7,826)	הוצאות תפעול נכסים
---	(2,852)	(915)	(1,313)	הוצאות הנהלה וכלליות
---	4,755	(2,721)	(4,501)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הקיטון לעומת תוצאות הדוח השנתי ובהשוואה לרבעון 1 אשתקד, נובע בעיקרו מפירעון הלוואות של נכסי נדל"ן להשקעה שנמכרו (עסקת סינגפור) אשר קוזזו באופן חלקי כתוצאה מהלוואה שנטלה החברה ביחס לנכס City Tower.	(37,149)	(9,386)	(6,591)	הוצאות מימון
---	24,130	1,694	425	חלק החברה ברווחי חברות כלולות

3.3 ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שנתייה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		סעיף
		2017	2018	
	אלפי דולר			
הקיטון לעומת תוצאות הדוח השנתי ולעומת הרבעון אשתקד, נובע בעיקר ממכירה נכסי נדל"ן להשקעה (עסקת סינגפור) שקוזזו באופן חלקי כתוצאה מרכישת הנכסים: City Tower ו-Marquestte Plaza.	49,227	14,276	2,106	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הקיטון לעומת תוצאות הדוח השנתי הינו כתוצאה מרכישת הנכסים: City Tower ו-Marquestte Plaza.	687,260	(31,806)	(254,370)	תזרים מפעילות (לפעילות) השקעה
הגידול לעומת רבעון אשתקד הינה בעיקר כתוצאה מהמימון שנטלה החברה ביחס לנכס City Tower.	(448,313)	33,172	74,939	תזרים מפעילות (לפעילות) מימון
הקיטון נובע בעיקר כתוצאה מירידה במזומנים המוחזקים בשקלים	5	3	1	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

הון חוזר

נכון ליום 31 במרץ 2017, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של 43,821 אלפי דולר בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים, המיוחס להלוואות העומדות לפירעון בשנה שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ולפיכך סווגו כהלוואות לזמן קצר וכן גרעון בהון החוזר בסך של 53,685 אלפי דולר בדוח הכספי הנפרד (דוח הסולו) המיוחס לפירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') אשר ייפרע בשנה שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ולפיכך סווגו כהתחייבות שוטפת.

דירקטוריון החברה אינו צופה קושי במחזור ההלוואות כאמור או לחילופין בפירעון השוטף, זאת לאור העובדה שכל הלוואות הנפרעות בתקופה זו בעלות אופציית הארכה, שיעורי המינוף הנמוכים יחסית של נכסי החברה (כל אחת מהלוואות כאמור הינה ביחס חוב לשווי הנכסים של הלווים (LTV) בשיעור הנמוך מ-65% כאשר מרביתם בשיעור של כ-50%). בנוסף החברה צופה ליטול מימון בנקאי ביחס לנכס Marquestte Plaza שנרכש על

ידי החברה במהלך חודש מרץ 2018 ללא מימון בנקאי. בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע כי הגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ובדוח הכספי הנפרד אינו מהווה אינדיקציה לבעיות נזילות בחברה.

נתוני פרופורמה לאור השלמת עסקת סינגפור

3.4

היקף עסקת סינגפור והשפעתה על דוחותיה הכספיים של החברה, החל ליום 30 בספטמבר 2017 היוו אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות הדוחות ומשכך, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות הדוחות פרסמה החברה ביום 26 בינואר 2018⁶ החברה דוחות ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2017.

מצורפים לדוח רבעוני זה, דוחות פרופורמה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. בהתאם לתקנה 38 לתקנות הדוחות. דוחות הפרופורמה נערכו על מנת לשקף את מכירת הנכסים הנמכרים ביום 8 בנובמבר 2017 על כל התקופות הקודמות הרלוונטיות החל מיום 1 בינואר 2017 (להלן: "דוחות הפרופורמה"). לפרטים אודות הנחות דוחות הפרופורמה וכן ניתוח תוצאותיהם לתקופות המדווחות ראו בביאורים 1 ו-2 לדוחות הפרופורמה המצ"ב לדוח רבעוני זה.

Funds From Operations (FFO)

3.5

להלן מפורטות תוצאות ה-F.F.O. (שהינו הרווח המדווח הנקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי חד פעמי (לרבות רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נכסים, התאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ושינויים בשיעורי החזקה בחברות מוחזקות) ובתוספת חלק החברה בהפחתות), שהינו פרמטר המקובל על ידי אנליסטים לניתוח תוצאות של חברות נדל"ן מניב.

יודגש כי מדד ה-F.F.O.:

(א) אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;

(ב) אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;

(ג) אינו מחליף את הרווח המדווח הנקי;

(ד) אינו נתון המבוקר ו/או סקור על ידי רואי החשבון של החברה.

החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-F.F.O משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופת מסוימת לתקופות קודמות ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב אחרות.

להלן נתוני ה-F.F.O של החברה (כולל חלק יחסי ב- FFO של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		FFO
	2017	2018	
2017	2017	2018	
	באלפי דולר		
33,098	11,532	3,014	

הקישור ב-F.F.O בתקופת הדוח נובע בעיקר עקב מכירה של נכסי נדל"ן להשקעה שקוּוּזוּ באופן חלקי מרכישת הנכסים: City Tower ו-Marquestte Plaza. בנוסף הקישור מיוחס להכנסה של 1.9 מיליון דולר מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018.

Net Operating Income (NOI)

3.6

להלן מידע אודות NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם) של הקבוצה:

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר

⁶ מסי' אסכמתא: 2018-01-008241.

לאינדיקציות נוספות, כגון: שווי שוק של נכסים דומים באזור, מחיר מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו וכו'. בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים (Capex).

יש להדגיש כי ה-NOI:

- (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
- (ב) לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים;
- (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.
- (ד) אינו נתון המבוקר ו/או סקור על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן נתוני ה-NOI של החברה (כולל חלק יחסי ב-NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		NOI
	2017	2018	
	באלפי דולר		
2017	23,538	13,798	
86,948			

הקיטון ב-NOI בתקופת הדוח נובע בעיקר עקב מכירה של נכסי נדל"ן להשקעה שקוזזו באופן חלקי מרכישת הנכסים: City Tower ו-Marquestte Plaza.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

4. **פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**
בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג3) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

5. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
בישיבת הדירקטוריון מיום 28 במרץ 2016 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות), הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.
לעניין זה יצוין כי נכון למועד הדוח, לחברה יש שני דירקטור בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, החברה רואה בה"ה קנת' גלן וישי אייזיק (דירקטור חיצוני) כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

6. **דירקטורים בלתי תלויים**
תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יצוין כי נכון למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה 3 דירקטורים בלתי תלויים – ה"ה סוזן האריס (דירקטורית בלתי תלויה), ישי אייזיק (דח"צ) ויצחק דביר (דח"צ).

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אגרות החוב (סדרה א')

7.1 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ונמצאת בידי הציבור נכון למועד הדוח:

אגרות חוב (סדרה א')	
סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות)
8 במרץ 2016	מועד הנפקה
970,227	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
970,227	שווי נקוב ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)
970,227	שווי נקוב צמוד ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח)
3,436	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.3.2018
952,677	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם.
996,035	שווי בבורסה ליום 31 במרץ 2018'
שיעור הריבית קבוע - 4.25%. הריבית תשולם ביום 1 במרץ וביום 1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל) בעד התקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום וכן ביום 1 בספטמבר 2016 בעד תקופת הריבית הראשונה ⁸ . הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 1 במרץ של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 20% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	מועדי תשלום הקרן
לא צמוד	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות.	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב

7.2 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד חתימת הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של מיום 1 במרץ 2016 (שטר הנאמנות אג"ח סדרה א') אשר צורף כנספח 1 לפרק 2 בתשקיף ההנפקה, בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות" ו – "התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות").

להלן פירוט עיקרי התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, בהם, כאמור לעיל, עומדת החברה נכון ליום 31 במרץ 2018 ומועד חתימת הדוח:

- החברה לא שעבדה את כלל רכושה, הקיים והעתידי (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי וכן לא שעבדה את רכושה (המוחזק על ידי במישרין בלבד), כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים), בהתאם להתחייבותה בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות;
- החברה עומדת בכל אחת מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות;

⁷ נכון ליום 31 במרץ 2018. יצוין כי יום 31 במרץ 2018 לא חל ביום עסקים ולכן לא התקיים ביום זה מסחר.
⁸ לעניין זה, "תקופת הריבית הראשונה" - מיום 10 במרץ 2016 עד ליום 31 באוגוסט 2016.

- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות לעניין התאמת שיעור הריבית כהגדרתן בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות;
- לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.10 לשטר הנאמנות.
- עיקר פעילותה של החברה וחברות בשליטתה כמפורט בסעיף 1.6א(6)(א) לתשקיף לא השתנתה.
- החברה לא רכשה קרקעות נוספות מעבר לקרקעות המוחזקות על ידה נכון למועד התשקיף.
- לא קיימת הפרה מצד החברה של שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות סעיף 18.14 לשטר הנאמנות.
- החברה לא נטלה אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים ולא העניקה שעבודים למוסדות פיננסיים שאינם ישראל, למעט בגין מסגרת אשראי שהועמדה על ידי מוסד פיננסי בארה"ב (לרבות שעבוד ספציפי להבטחת אותה מסגרת אשראי) לצורך ביצוע עסקת הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס תמורת הנפקה אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות סעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות.

7.3 אמות מידה פיננסיות

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (למונחים תהינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2018	התחייבות פיננסית
סעיף 6.4(1) לשטר הנאמנות	הון עצמי מאוחד (כולל זכויות מיעוט) = 794,720 אלפי דולר. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	ההון העצמי המאוחד ⁹ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 475 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד).
סעיף 6.4(2) לשטר הנאמנות	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם = 666,065 אלפי דולר. CAP נטו = 1,460,785 אלפי דולר. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו = 45.6% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ¹⁰ ל-CAP נטו ¹¹ לא יעלה על שיעור של 70%.
סעיף 6.4(3) לשטר הנאמנות	חוב פיננסי נטו מתואם = 666,065 אלפי דולר. EBITDA מתואם = 72,251 אלפי דולר. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA המתואם = 9.2 החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ¹⁰ ל-EBITDA המתואם ¹² לא יעלה על 17.

⁹ "ההון העצמי המאוחד של החברה": ההון של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כולל הלוואות בעלים נחותות לאגרות החוב, ככל שקיימות.

¹⁰ "חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים של החברה, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. לעניין זה, "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה": חוב החברה למחזיקי אגרות חוב בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, ככל שחוב זה מגודר באמצעות עסקאות הגנה על שער חליפין, אזי חישוב סך החוב כאמור יותאם על פי שער המטבע האפקטיבי הנובע מעסקאות ההגנה כאמור.

¹¹ "CAP נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).
¹² "EBITDA מתואם": רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדליין להשקעה ובתוספת איחוד יחסי של רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדליין להשקעה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת;

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2018	התחייבות פיננסית
סעיף 6.4 (5) לשטר הנאמנות	היקף הפרויקטים לפיתוח של החברה במאוחד (לרבות חלקה של החברה בחברות הכלולות ובחברות בשליטה משותפת) = 0 אלפי דולר. סך המאזן = 1,513,687 אלפי דולר. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	היקף הפרויקטים לפיתוח של החברה במאוחד ¹³ (לרבות חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 10% מסך המאזן המתואם ¹⁴ של החברה

**נכון ליום חתימת הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל בהתאם
לדוחות כספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018.**

קית הול

מנכ"ל ודירקטור

פיטר מקמילן ה-III

יו"ר דירקטוריון
ונשיא

לוס אנג'לס, 10 במאי 2018

¹³ "היקף פרויקטים לפיתוח של החברה" עלות ההשקעה (במובחן משווי הוגן) של החברה בפרויקטים שהבנייה שלהם החלה נכון למועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, ואשר טרם התקבל בגינם אישור אכלוס זמני - (TCO) Temporary Certificate of Occupancy. יובהר כי עבודות פיתוח ושיפוץ המבוצעות בנכסים מניבים קיימים של החברה, לא תחשבנה במסגרת הגדרת "היקף פרויקטים לפיתוח של החברה".

¹⁴ "המאזן המתואם" סך המאזן המאוחד של החברה בתוספת חלק החברה בחברות כלולות וחברות בשליטה משותפת;

נספח א

גילוי רבעוני בדבר נכסים אשר נכללו בדוח תקופתי 2017 והוגדרו כ"נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד"

נכס מניב מהותי מאוד - Westpark Portfolio

לתקופה של שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס: 100%)
145,297	147,690	שווי הנכס (אלפי דולר ארה"ב)
8,554	2,174	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר ארה"ב)
944	(228)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר ארה"ב)
81%	81.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.9%	5.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
1.29	1.30	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (לחודש/שנה) (דולר ארה"ב)

נכס מניב מהותי מאוד - William Street 110

לתקופה של שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס: 60%)
480,161	479,810	שווי הנכס (אלפי דולר ארה"ב)
17,886	4,915	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר ארה"ב)
39,828	(95)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר ארה"ב)
94.5%	96.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3.7%	4.10%	שיעור תשואה בפועל (%)
2.89	2.89	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (לחודש/שנה) (דולר ארה"ב)

נספח ב- הלוואות מהותיות

התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי דולר)	מספר תשלומים – קרן /ריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2018 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות/ ערבויות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית (קבועה)	ערבות חברת הבת, KBS Properties	התחייבויות פיננסיות	הערות/פירעון מידי
110 William Property Investor LLC	תאגיד בנקאי זר	7 במרץ 2017	205,000	תשלומי ריבית חודשיים. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של כלל הלוואות תיפרע במועד הפירעון המקורי בכפוף לאופציות הארכה כמתואר להלן.	206,008	7 במרץ 2019 ¹⁵	שעבוד ראשון בדרגה של הזכויות בנכס (לרבות חווי שכירות בנכס והביטחונות שניתנו על ידי השוכרים והסכם ניהול הנכס). שעבודים מקובלים לטובת המלווה של כל המחוברים, תקבולים עתידיים, זכויות לרווחים, דמי ביטוח וכד'	2.2472% ליבור+	ערבות Bad Boy ושיפוי סביבתי של השותף בנכס	במידה ושיעור התשואה על החוב (Debt Yield) יפחת מ-6.5% בתקופת הארכה הראשונה (קרי מיום 8 במרץ 2019 עד ליום 7 במרץ, ככל שתמושש 2020) או יפחת מ-7% בתקופת הארכה השנייה (קרי, מיום 8 במרץ 2020 עד ליום 7 במרץ 2021, ככל שתמושש) או יפחת מ-7.5% בתקופת הארכה השלישית (קרי, מיום 8 במרץ 2021 עד ליום 7 במרץ 2022, ככל שתמושש) במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, המלווה יפקיד "בקופסה סגורה" כביטחון את כל המזומנים שנמצאים בחשבון הניהול של תזרים המזומנים של הנכס ובתקופה זו ועד לריפוי לא ניתן יהיה להוציא את המזומנים מהקופסה הסגורה.	כללי: החברה התקשרה באמצעות חברות כלולות עם תאגיד בנקאי זר למתן אשראי בסכום כולל של 264.7 מיליון דולר ¹⁶ (להלן: "סכום הלוואה הכולל") לצורך מימון מחדש של הלוואות הקיימות בנכס. סכום הלוואה הכולל ניתן באמצעות שלוש הלוואות נפרדות (הלוואה בכירה, Senior Mezzanine ו-Junior Mezzanine) כמתואר להלן.
29,850			29,997		ליבור+ 6.25%		שעבוד ראשון לטובת המלווה של מלוא ההון המונפק והנפרע של חברת הנכס.				
29,850			29,997		6.25% + ליבור		שעבוד ראשון לטובת המלווה של מלוא ההון המונפק והנפרע של תאגיד Senior Mezz.				

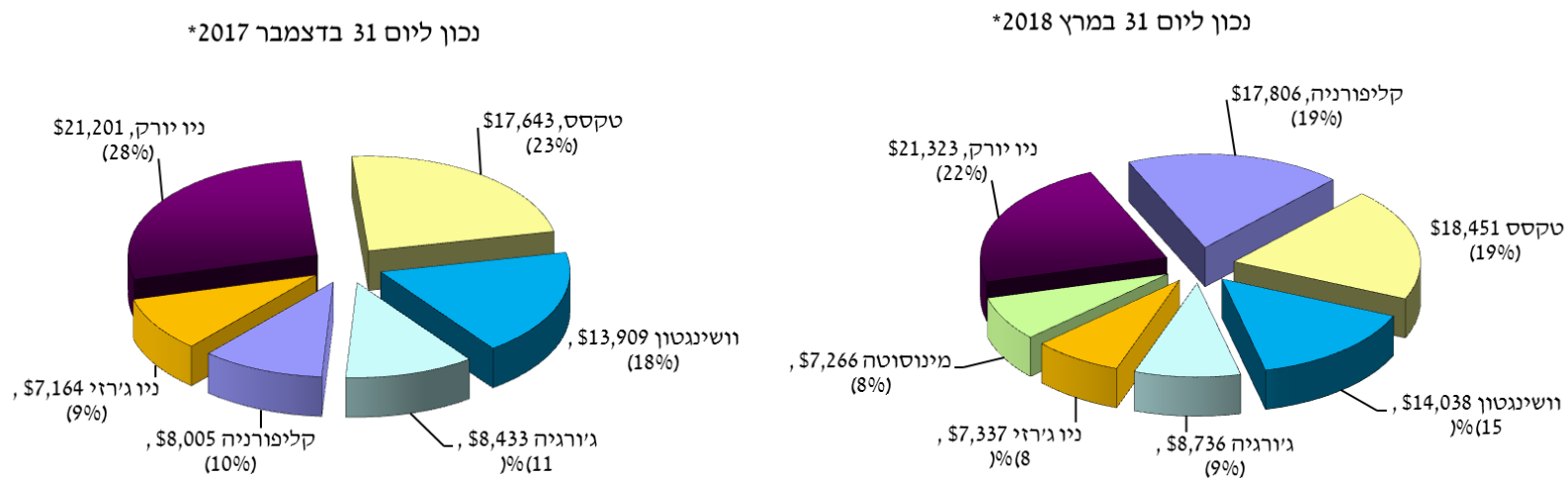
¹⁵ ללווים ניתנו שלוש אופציות הארכה, בנות שנה אחת כ"א, להארכת מועד הפירעון המקורי (במימוש מלוא האופציות הארכה כאמור יוארך מועד הפירעון המקורי עד ליום 7 במרץ 2022), בכפוף להתקיימות תנאים מוסכמים ובכלל זה מתן חודעה מראש למלווה, תשלום עמלת הארכה עמידה באמות מידה פיננסיות ואי התקיימות אירוע הפרה במועד הארכה. ציון כי מימוש אופציות הארכה כאמור לעיל, תחול על כל הסכמי הלוואה יחידיו (קרי, לא ניתן להאריך מועד פירעון המקורי באחד מהסכמי הלוואה ללא הארכת מועד הפירעון המקורי ביתר הלוואות).

¹⁶ ציון כי ללווים זכות להגדיל את סכום הלוואה הכולל עד ל-300 מיליון דולר בכפוף לעמידה בתנאי הסכמי הלוואה.

נספח ג'

מידע נוסף ועדכונים

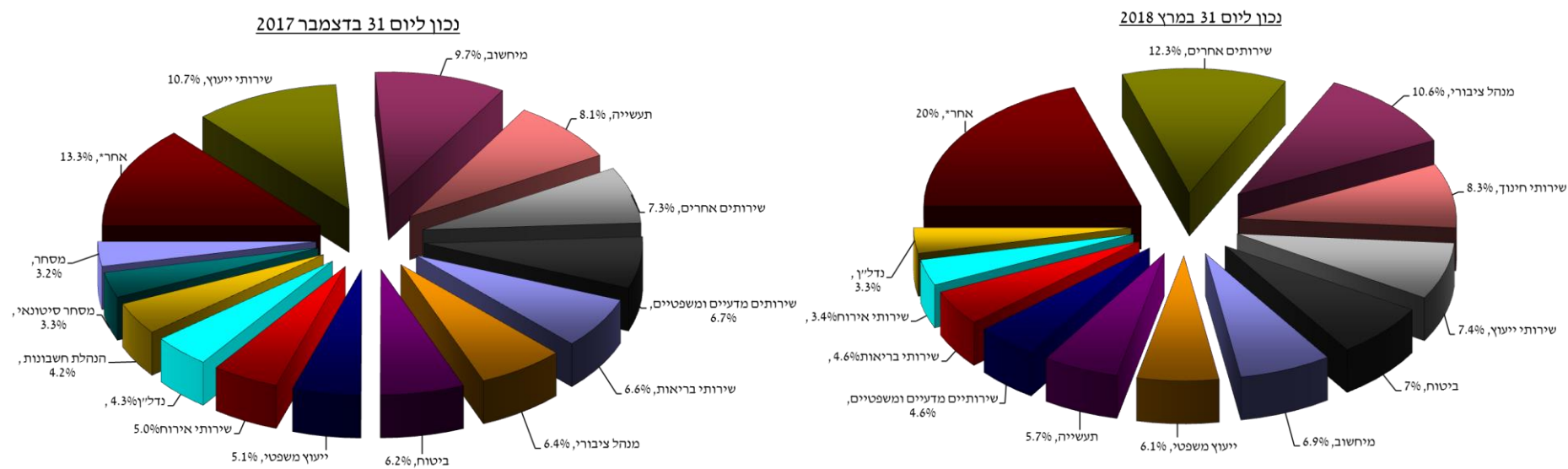
להלן ניתוח הכנסות משכירות בסיס בגילום שנתי (Annualized Base Rent)¹⁷ לפי מדינות, נכון ליום 31 במרץ 2018 וליום 31 בדצמבר 2017:



** יצוין כי הכנסה משכירות בחישוב שנתי ב- Williams 110 הממוקם במדינת ניו יורק חושב לפי חלקה היחסי של החברה בפרויקט (60%)

¹⁷ לעניין זה, "גילום שנתי" (Annualized Base Rent) - הכנסות מחוזי שכירות בגילום שנתי בהתאם לתאריך הרלוונטי, מותאם בהתאם לשיטת ה"straight lining", תוך מיצוע הכנסות משכר דירה על פני תקופת השכירות בגין תקופת שכירות בחינם ובגין שינויים בדמי השכירות במהלך תקופת חוזה השכירות עם הדייר.

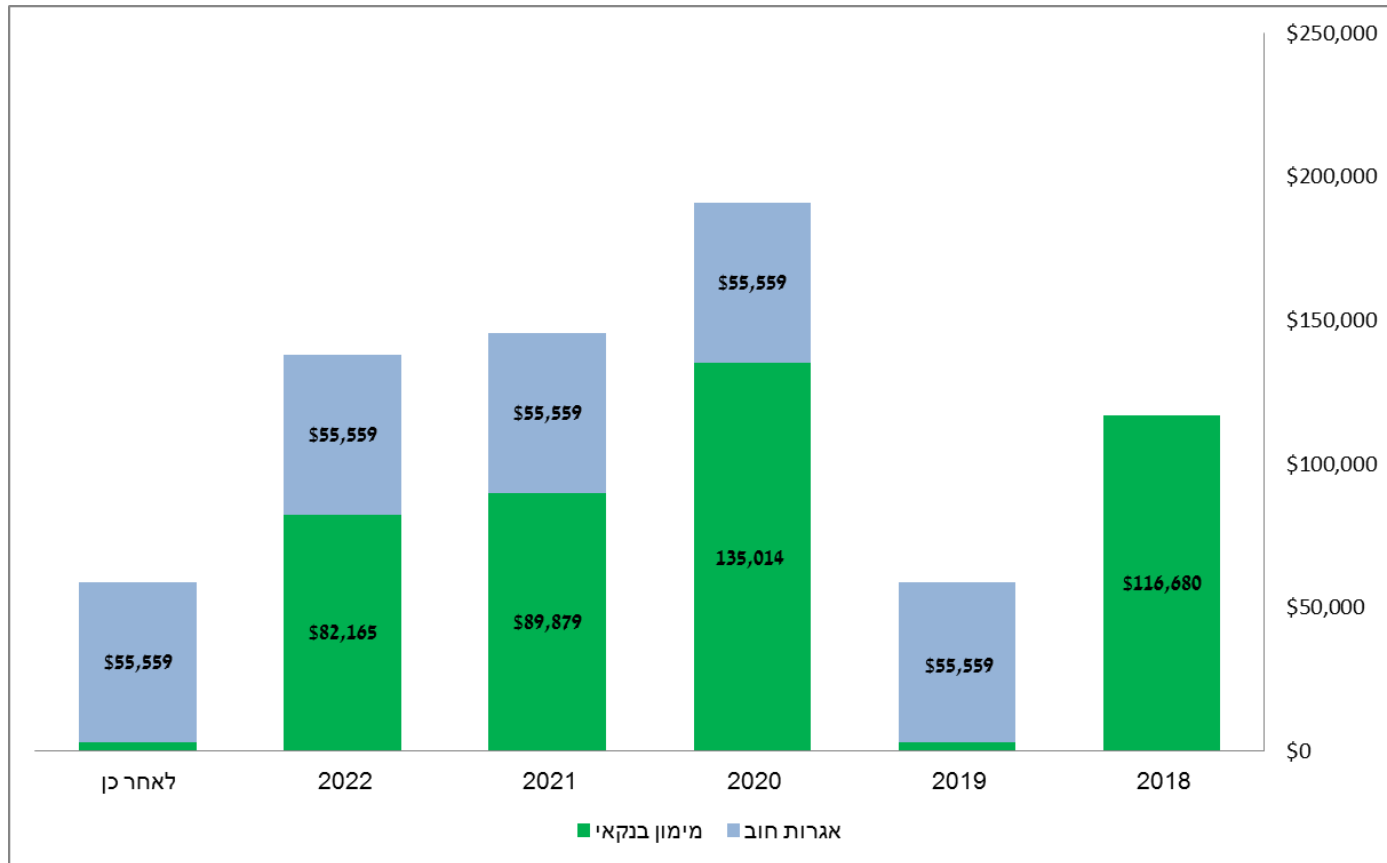
להלן ניתוח הכנסות משכירות בסיס בגילום שנתי (Annualized Base Rent)¹⁸ לפי תחומי פעילות, נכון ליום 31 במרץ 2018 וליום 31 בדצמבר 2017:



יצוין כי המידע שהוצג לעיל אינו כולל את הכנסות השכירות בגין הנכסים הבאים: National Industrial Portfolio ו-Williams 110.
 *לעניין זה, "אחר" משמעותו תעשיות המייצגות פחות מ-3% מסך ההכנסות דמי השכירות הבסיסיים של החברה.





¹⁸ לעניין זה, "גילום שנתי" (Annualized Base Rent) - הכנסות מחוזי שכירות בגילום שנתי בהתאם לתאריך הרלוונטי, מותאם לשיטת ה"straight lining", תוך מיצוע הכנסות משכר דירה על פני תקופת השכירות בגין תקופת שכירות בחינם ובגין שינויים בדמי השכירות במהלך תקופת חוזה השכירות עם הדייר.

להלן תיאור פירעונות קרן ואג"ח של החברה, נכון ליום 31 במרץ 2018, לפי חלוקה לשנים:



להלן יינתן עדכון לנכסי פורטפוליו החברה, נכון ליום 31 במרץ 2018:

נכס	עדכון
<p>110 William</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • ביום 25 בפברואר 2018 חתמה חברת Constellation Agency, LLC על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 6,407 ר"ר לתקופה של 65 חודשים. • ביום 30 במרץ 2018 חתמה חברת EP Engineering על הסכם חכירה (Expansion Lease) להשכרת שטח של 4,825 ר"ר לתקופה של 71 חודשים.
<p>Richardson</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • ביום 12 במרץ 2018 חתמה חברת Cheryl Mullin Associates על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 9,340 ר"ר לתקופה של 60 חודשים.
<p>Park Centre</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • ביום 25 בפברואר 2018 חתמה חברת Eclipse Global Holdings על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 5,345 ר"ר לתקופה של 60 חודשים.

עדכון	נכס
<ul style="list-style-type: none"> • ביום 14 בפברואר 2018 חידשה חברת 3Dot הסכם שכירות להשכרת שטח של 5,046 ר"ר לתקופה של 65 חודשים. • ביום 14 בפברואר 2018 חידשה חברת Mindray הסכם שכירות להשכרת שטח של 6,607 ר"ר. • ביום 24 בפברואר 2018 חידשה חברת Dowl הסכם שכירות להשכרת שטח של 7,608 ר"ר. • ביום 6 באפריל 2018 חידשה חברת Hygen Pharmaceuticals הסכם שכירות להשכרת שטח של 8,975 ר"ר לתקופה של 86 חודשים. • ביום 12 באפריל 2018 חתמה חברת Rabanco על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 11,208 ר"ר לתקופה של 87 חודשים. 	<p style="text-align: center;">Westpark Portfolio</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • ביום 3 במאי 2018 חתמה חברת Metallicus על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 5,904 ר"ר לתקופה של 61 חודשים. • ביום 16 באפריל 2018 חתמה חברת WeWork על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 77,181 ר"ר לתקופה של 180 חודשים. 	<p style="text-align: center;">353 Sacramento</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • ביום 24 בינואר 2018 חתמה חברת Movement Mortgage על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 3,129 ר"ר לתקופה של 40 חודשים. • ביום 2 בפברואר 2018 חתמה חברת CMC Consulate Health על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 24,254 ר"ר לתקופה של 92 חודשים. 	<p style="text-align: center;">Crown Point</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • ביום 12 במרץ 2018 חתמה חברת Paycom Payroll על הסכם שכירות חדש להשכרת שטח של 13,786 ר"ר לתקופה של 39 חודשים. 	<p style="text-align: center;">125 John Carpenter</p> 

פרק ב - דוחות כספיים ביניים מאוחדים, מידע כספי נפרד של

התאגיד ודוחות פרופורמה ליום 31 במרץ 2018

KBS SOR (BVI) HOLDINGS, LTD.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2018
(בלתי מבוקרים)

באלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-13	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של KBS SOR (BVI) HOLDINGS LTD

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של KBS SOR (BVI) HOLDINGS LTD (להלן - החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, 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.

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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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, 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, 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.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
319,686	47,152	142,272	נכסים שוטפים
2,130	1,742	3,477	מזומנים ושווי מזומנים
4,639	10,414	3,663	שכירות לקבל וחייבים אחרים, נטו
3,297	11,037	3,832	הוצאות מראש ונכסים אחרים
			מזומן מוגבל בשימוש
<u>329,752</u>	<u>70,345</u>	<u>153,244</u>	
834,489	1,757,213	1,075,341	נכסים לא שוטפים
166,895	96,057	167,320	נדל"ן להשקעה
17,751	9,754	17,858	השקעה בעסקאות משותפות
93,737	4,317	92,303	השקעה במכשירי חוב, נטו
7,373	12,311	7,621	נכסים פיננסיים בשווי הוגן על פי רווח או הפסד
			מזומן מוגבל בשימוש
<u>1,120,245</u>	<u>1,879,652</u>	<u>1,360,443</u>	
<u>1,449,997</u>	<u>1,949,997</u>	<u>1,513,687</u>	סה"כ נכסים
117,537	425,345	117,150	התחייבויות שוטפות
-	-	55,559	הלוואות ושטרי חוב, נטו
15,969	29,763	14,696	אגרות חוב, נטו
10,193	7,539	9,660	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות שנצברו
			התחייבויות אחרות
<u>143,699</u>	<u>462,647</u>	<u>197,065</u>	
213,190	332,878	300,818	התחייבויות לא שוטפות
272,316	259,878	216,227	הלוואות ושטרי חוב, נטו
4,306	7,862	4,857	אגרות חוב, נטו
489,812	600,618	521,902	פקדונות להבטחת דמי שכירות
<u>633,511</u>	<u>1,063,265</u>	<u>718,967</u>	סה"כ התחייבויות
787,529	860,413	765,909	הון
28,957	26,319	28,811	הון המיוחס לבעלים, נטו
			זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>816,486</u>	<u>886,732</u>	<u>794,720</u>	סה"כ הון
<u>1,449,997</u>	<u>1,949,997</u>	<u>1,513,687</u>	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

10 במאי, 2018			
Hall, Keith David Chief Executive Officer	McMillan III, Peter Chairman of the Board of Directors	Waldvogel, Jeffrey Chief Financial Officer	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2017	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
			הכנסות והכנסות אחרות:
108,113	29,752	14,954	הכנסות משכירות
21,710	5,637	2,682	החזרי הוצאות משוכרים
1,782	160	501	הכנסות ריבית ממכשירי חוב
4,001	1,553	221	הכנסות תפעול אחרות
<u>135,606</u>	<u>37,102</u>	<u>18,358</u>	סה"כ הכנסות והכנסות אחרות
			הוצאות:
(42,611)	(10,908)	(5,487)	דמי ניהול, תחזוקה ותפעול
(17,404)	(4,737)	(2,339)	ביטוח ומסי נדל"ן
<u>(60,015)</u>	<u>(15,645)</u>	<u>(7,826)</u>	סה"כ הוצאות
75,591	21,457	10,532	רווח גולמי
4,755	(2,721)	(4,501)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(667)	-	-	הפסד מיציאה מאיחוד
(478)	-	-	הפסד מגריעת חוב
24,130	1,694	425	חלק החברה ברווחי עסקאות משותפות שלא אוחדו
(10,686)	(2,748)	(1,825)	דמי ניהול נכסים לצד קשור
(2,852)	(915)	(1,313)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>89,793</u>	<u>16,767</u>	<u>3,318</u>	רווח תפעולי
1,021	16	902	הכנסות מימון
12,640	1,869	(14,906)	רווח (הפסד) בגין שערות של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
(37,149)	(9,386)	(6,591)	או הפסד
(15,298)	(4,671)	(997)	הוצאות מימון
			התאמות מתרגום עסקאות במטבע חוץ, נטו
<u>51,007</u>	<u>4,595</u>	<u>(18,274)</u>	רווח נקי (הפסד)
48,317	4,401	(18,120)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים
2,690	194	(154)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>51,007</u>	<u>4,595</u>	<u>(18,274)</u>	רווח נקי (הפסד)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
51,007	4,595	(18,274)	רווח נקי (הפסד)
51,007	4,595	(18,274)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
48,317	4,401	(18,120)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים
2,690	194	(154)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
51,007	4,595	(18,274)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים, נטו	פרמיה על מניות הנובעת מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	השקעות בעלים	
בלתי מבוקר						
אלפי דולר ארה"ב						
816,486	28,957	787,529	41,631	332,811	413,087	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
(18,274)	(154)	(18,120)	-	(18,120)	-	הפסד
(18,274)	(154)	(18,120)	-	(18,120)	-	סה"כ הפסד כולל
(3,500)	-	(3,500)	-	(3,500)	-	דיבידנד לבעלים
8	8	-	-	-	-	השקעות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>794,720</u>	<u>28,811</u>	<u>765,909</u>	<u>41,631</u>	<u>311,191</u>	<u>413,087</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2018

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים, נטו	פרמיה על מניות הנובעת מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	השקעות בעלים	
בלתי מבוקר						
אלפי דולר ארה"ב						
888,843	26,131	862,712	41,631	407,994	413,087	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)
4,595	194	4,401	-	4,401	-	רווח נקי
4,595	194	4,401	-	4,401	-	סה"כ רווח כולל
(6,700)	-	(6,700)	-	(6,700)	-	דיבידנד לבעלים
1	1	-	-	-	-	השקעות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(7)	(7)	-	-	-	-	חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>886,732</u>	<u>26,319</u>	<u>860,413</u>	<u>41,631</u>	<u>405,695</u>	<u>413,087</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים, נטו	פרמיה על מניות הנובעת מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		השקעות בעלים	יתרת רווח
			מבוקר	אלפי דולר ארה"ב		
888,843	26,131	862,712	41,631	407,994	413,087	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
51,007	2,690	48,317	-	48,317	-	רווח נקי
51,007	2,690	48,317	-	48,317	-	סה"כ רווח כולל
(123,500)	-	(123,500)	-	(123,500)	-	דיבידנד לבעלים
158	158	-	-	-	-	השקעות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(22)	(22)	-	-	-	-	חלוקות הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>816,486</u>	<u>28,957</u>	<u>787,529</u>	<u>41,631</u>	<u>332,811</u>	<u>413,087</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
51,007	4,595	(18,274)	רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
(24,130)	(1,694)	(425)	חלק החברה ברווחי עסקות משותפות שלא אוחדו
(4,755)	2,721	4,501	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
667	-	-	הפסד מיציאה מאיחוד
478	-	-	הפסד מגריעת חוב
(2,416)	(925)	(745)	מיצוץ דמי שכירות
724	(36)	(366)	הוצאות (הכנסות) בגין חוב אבוד
37,149	9,386	6,591	הוצאות מימון, נטו
(1,021)	(16)	(902)	הכנסות מימון
(12,640)	(1,869)	14,906	רווח (הפסד) בגין שערור של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(1,782)	(160)	(501)	הכנסות ריבית ממכשירי חוב, נטו
15,298	4,671	997	התאמות מתרגום עסקאות במטבע חוץ, נטו
<u>58,579</u>	<u>16,673</u>	<u>5,782</u>	
שינויים בנכסים והתחייבויות:			
(275)	383	(537)	מזומן מוגבל בשימוש
(755)	(243)	(974)	שכירות לקבל וחייבים אחרים
204	(2,331)	(987)	הוצאות מראש ונכסים אחרים
(3,301)	(1,563)	(1,245)	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות שנצברו
(2,288)	635	551	פקדונות להבטחת דמי שכירות
(2,455)	751	(557)	התחייבויות אחרות
(482)	(29)	(17)	תמריצים לשוכרים
<u>(9,352)</u>	<u>(2,397)</u>	<u>(3,766)</u>	
<u>49,227</u>	<u>14,276</u>	<u>2,016</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(165,465)	(82,235)	(238,170)	רכישת נדל"ן להשקעה
(47,679)	(6,802)	(5,669)	שיפורים לנדל"ן להשקעה
834,480	-	1,918	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
1,728	-	281	הכנסות נדחות בקשר עם מימוש נדל"ן להשקעה
37,900	-	-	יציאה מאיחוד של סקרמנטו 353*
(12,514)	(5,000)	-	השקעות במכשירי חוב, נטו
3,540	58,170	-	תקבולים מתביעות ביטוח
58,170	-	-	חלוקות הון מהשקעה בעסקה משותפת
(43,308)	-	(14,963)	השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
3,704	988	439	חלוקת מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(107)	(107)	-	רכישת מכשיר הגנה על ריבית
(3,434)	-	-	רכישה של מכשירים פיננסיים נגזרים
6,557	-	-	תקבולים ממימוש מכשיר פיננסי נגזר
1,900	1,949	1,306	ריבית שהתקבלה
2,189	-	1,035	דיבידנדים שהתקבלו
-	-	(547)	מימון של מחויבויות פיתוח
9,599	1,231	-	מזומן מוגבל בשימוש בגין הוצאות הוניות
<u>687,260</u>	<u>(31,806)</u>	<u>(254,370)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי דולר ארה"ב
187,204	87,405	89,000	תקבולים מאגרות חוב, הלוואות ושטרות לשלם
(477,089)	(35,808)	(857)	פרעון קרן בגין הלוואות ושטרות לשלם
(2,376)	(1,329)	(1,252)	עלויות גיוס הלוואות
(32,688)	(10,390)	(8,460)	ריבית ששולמה
158	1	8	השקעות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(22)	(7)	-	חלוקות הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(123,500)	(6,700)	(3,500)	דיבידנד לבעלים
(448,313)	33,172	74,939	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
5	3	1	השפעת שינויים בשערי החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
288,179	15,645	(177,414)	עלייה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
31,507	31,507	319,686	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
319,686	47,152	142,272	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	7,826	2,302	גילוי נוסף על פעילויות השקעה ומימון שלא במזומן
2,000	2,000	-	עליה בהפרשה לשיפורים בנדל"ן להשקעה
3,816	-	343	פקדונות בנאמנות לרכישת נדל"ן להשקעה
-	744	-	עלייה בהתחייבויות פיתוח בקשר עם מכירת נדל"ן
183	159	74	עליה במזומנים מוגבלים לשימוש בקשר עם תקבולי ביטוח נדל"ן
38,720	-	-	ירידה במזומנים מוגבלים בשימוש בקשר עם התחייבויות פיתוח
(256)	-	-	מניות שנתקבלו במסגרת עסקת סינגפור
174,357	-	-	
(87,132)	-	-	
(667)	-	-	
(48,402)	-	-	
37,900	-	-	

(* תמורה ממימוש השקעה בחברה בת שאוחדה בעבר (סקרמנטו 353)

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
הלוואות, נטו
הפסד מיציאה מאיחוד
השקעה בעסקה משותפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ב. החברה והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה) פועלות בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב, הכולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן בשימוש למשרדים ומגורים וכן בקרקעות בלתי מפותחות. כמו כן, כולל תחום הפעילות של החברה מתן הלוואות לצורך פרויקטי נדל"ן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
- הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" ובהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

ב. הכנסות מחוזים עם לקוחות

כמפורט בבאור 4א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין ההכרה בהכנסה - ראה סעיף יא' בבאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

1. הכרה בהכנסה

בהתאם לתקן, הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

2. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

באור 3-- השקעה בעסקה משותפת מהותית

החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של KBS SOR SREF III 110 William, LLC מאחר והם אינם מהותיים לדוחות הכספיים של החברה ואינם מוסיפים מידע משמעותי מעבר לזה המוצג להלן.

להלן תמצית הנתונים מהדוח על המצב הכספי והדוח על הרווח או ההפסד של KBS SOR SREF III 110 William, LLC (100%)⁽¹⁾:

31 בדצמבר	31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
19,467	14,217	21,509	נכסים שוטפים
480,161	438,495	479,810	נכסים בלתי שוטפים (נדל"ן להשקעה)
6,455	4,666	267,474	התחייבויות שוטפות
260,670	257,711	625	התחייבויות בלתי שוטפות
<u>232,503</u>	<u>190,335</u>	<u>233,220</u>	הון
<u>116,026</u>	<u>96,057</u>	<u>116,695</u>	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה (לפי מנגנון מפל הרווחים)

(1) החברה מחזיקה ב-60% מהזכויות ב-KBS SOR SREF III 110 William, LLC.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
34,223	7,866	9,017	הכנסות
17,886	3,854	4,915	רווח גולמי
57,714	3,854	4,820	רווח תפעולי (*)
44,636	2,468	717	רווח נקי (*)
<u>21,663</u>	<u>1,694</u>	<u>668</u>	חלק החברה מרווחי העסקה המשותפת (בהתבסס על שיטת מפל הרווחים)
<u>39,828</u>	<u>-</u>	<u>(95)</u>	(*) כולל שערך נדל"ן להשקעה

באור 4-- מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של שטרי חוב בלתי שוטפים לשלם ליום 31 במרס, 2018, אינו שונה מהותית מהשווי ההוגן כפי שהוצג בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2017. השווי ההוגן של אגרות חוב לשלם ליום 31 במרס, 2018 עומד על סך של כ-285.2 מיליון דולר (כ-996 מיליון ש"ח).

באור 4--: מכשירים פיננסיים (המשך)

השינויים בשווי ההוגן של אופציה להחלפת מטבע חוץ שאינם מיועדות כגידור תזרימי מזומנים, נרשמים כרווחים או הפסדים מעסקאות במטבע חוץ בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד. במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2018, הכירה החברה בהפסד בסך של 1 מיליון דולר הנובע מהפסד בסך 2 מיליון דולר מאופציה להחלפת מטבע חוץ, המוצג נטו מהכנסות מהפרשי שער על אגרות חוב בסך של 1 מיליון דולר. ההפסד מוצג בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד בסעיף התאמות מתרגום עסקאות במטבע חוץ, נטו. נכון ליום 31 במרס, 2018, החברה השתמשה בנתונים מרמה 2 כדי למדוד את השווי ההוגן של אופציה להחלפת מטבע חוץ, 2.2 מיליון דולר, אשר מוצג במסגרת הוצאות מראש ונכסים אחרים בדוח המצורף על המצב הכספי.

ליום 31 במרס, 2018, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 43.8 מיליון דולר אשר מיוחס בעיקר להלוואות אשר מועד פרעונן הינו בתקופה של שנה מתאריך הדיווח. בכוונת החברה לממש את אופציות ההארכה במסגרת ההלוואות או לממן מחדש את ההלוואות במועד פרעונן והיא אינה צופה קשיים כלשהם במחזור ההלוואות כאמור בשל רמת מינוף נמוכה יחסית של נכסי החברה, יחסי החברה עם מלווים שהינם צדדים שלישיים ובשל ניסיון העבר שלה בהשגת הלוואות לנכסי החברה. לכן, החברה אינה סוברת שהגרעון בהון החוזר מהווה בעיית נזילות.

באור 5--: אירועים מהותיים בתקופת הדיווחרכישה של Marquette Plaza

ביום 1 במרס, 2018, רכשה החברה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה בעקיפין, נכס הכולל בניין משרדים בשטח כולל של 522,656 רגל רבוע להשכרה על קרקע של 2.5 אקר במיניאפוליס, מינסוטה (להלן - Marquette Plaza). המוכרת אינה קשורה לחברה או ליועץ. מחיר הרכישה של Marquette Plaza (נטו מזיכויי מכירה) היה 88.3 מיליון דולר בתוספת עלויות סגירה בסך 1.1 מיליון דולר. Marquette Plaza נבנה בשנת 1972 ושופץ בשנת 2002, הנכס מושכר בתפוסה של 70% והוא מושכר ל-21 שוכרים נכון למועד הרכישה.

רכישה של City Tower

ביום 6 במרס, 2018, רכשה החברה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה בעקיפין (להלן - "הבעלים"), נכס הכולל בניין משרדים בשטח כולל של 431,007 רגל רבוע להשכרה על קרקע של 4.92 אקר באורנג', קליפורניה (להלן - City Tower). המוכרת אינה קשורה לחברה או ליועץ. מחיר הרכישה (נטו מזיכויי מכירה) של City Tower היה 147.3 מיליון דולר בתוספת עלויות סגירה בסך 1.6 מיליון דולר. City Tower נבנה בשנת 1988 ושופץ חלקית בשנת 2016, הנכס מושכר בתפוסה של 76% והוא מושכר ל-24 שוכרים נכון למועד הרכישה.

ביום 6 במרס, 2018, בקשר עם הרכישה של City Tower על ידי החברה, הבעלים נכנסו להסכם מסגרת הלוואה עם Compass Bank, מלווה בלתי קשור, הלוואה של עד 103.4 מיליון דולר מובטחת בשעבוד על הנכס City Tower (להלן - "המשכנתא של City Tower"). במועד הסגירה התקבל סך של 89.0 מיליון דולר על חשבון המשכנתא של City Tower. סכום של 14.4 מיליון דולר זמין להוצאות עתידיות עבור שיפורים בנכס, עמלות בגין שכירויות (leasing commissions) והשקעות הוניות (capital expenditures), בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים שנכללו במסמכי הלוואה.

מועד הפרעון של המשכנתא של City Tower הינו 5 במרס 2021, עם שתי אופציות להארכה בשנה אחת, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים שנכללו במסמכי הלוואה. המשכנתא נושאת ריבית משתנה בשיעור ליבור לחודש אחד בתוספת 155 נקודות בסיס. התשלומים החודשיים הינם ריבית בלבד כאשר יתרת הקרן, בתוספת ריביות שנצברו וטרם שולמו בהתאם להסכם הלוואה, ישולמו במועד הפרעון. לבעלים יש את הזכות לפרוע חלקית או באופן מלא את המשכנתא של City Tower, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים שנכללו במסמכי הלוואה.

באור 5-- אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ניירות ערך בגין נדל"ן

במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2018, החברה רכשה 165,000 מניות רגילות של Whitestone REIT (סימן: WSR) במחיר רכישה מצטבר בסך של 1.9 מיליון דולר ו-1,462,274 מניות רגילות של Franklin Street Properties Corp. (סימן: FSP) במחיר רכישה מצטבר בסך של 13.1 מיליון דולר.

נכון ליום 31 במרס, 2018, החברה מחזיקה ב-3 ניירות ערך שונים בגין נדל"ן. להלן כמות המניות המוחזקות על ידי החברה והשווי ההוגן שלהן לימים 31 במרס, 2018 ו-31 בדצמבר, 2017:

31 בדצמבר, 2017		31 במרס, 2018		ניירות ערך בגין נדל"ן
שווי הוגן	סך מניות	שווי הוגן	סך מניות	
51,922	3,603,189	39,151	3,768,189	Whitestone REIT
38,141	43,999,500	37,566	43,999,500	Keppel-KBS US REIT
-	-	12,298	1,462,274	Franklin Street Properties Corp.
90,063	47,602,689	89,015	49,229,963	

במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2018, החברה רשמה הפסד בקשר עם ניירות ערך בגין נדל"ן בסך של 16 מיליון דולר להפסד מימון מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד.

ביום 8 לנובמבר, 2017 החברה קיבלה 43,999,500 מניות רגילות של KEPPPEL-KBS US REIT, (סימן ב- CMOU - SGX) בקשר עם עסקת סינגפור בסך של 38.7 מיליון דולר. החברה הסכימה שלא למכור, להעביר או להמחות 21,999,750 יחידות KEPPPEL-KBS US REIT אשר הונפקו לחברה בסגירת עסקת סינגפור עד ליום 8 במאי, 2018 ו-21,999,750 יחידות של עד 8 בנובמבר, 2018 (להלן - תקופות חסימת היחידות). לימים 31 במרס, 2018 ו-31 בדצמבר, 2017, החברה הכירה בניכיון בגין היעדר סחירות בסך של 1.2 ו-1.7 מיליון דולר כתוצאה מתקופות חסימת היחידות, בהתאמה.

מכירת Park Highlands

ביום 28 בפברואר, 2018, החברה מכרה סך של כ-26 אקר מקרקע בלתי מפותחת הידועה בשם Park Highlands בתמורה לתשלום כולל, בניכוי הוצאות עסקה וזיכויים, של 2.2 מיליון דולר (הקרוב לערך בספרים). הרוכשים אינם קשורים לחברה או ליועץ.

אישור דיבידנד

במהלך חודש מרס 2018, הכריזה החברה וחילקה דיבידנד לבעלים בסך של 3.5 מיליון דולר.

באור 6-- אירועים לאחר תקופת הדיווח

במהלך חודש מאי 2018, הכריזה החברה על דיבידנד לבעלים בסך של 93 מיליון דולר.

KBS SOR (BVI) HOLDINGS, LTD.

**הצגת נתונים כספיים נפרדים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 במרס, 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס, 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לכבוד

KBS SOR (BVI) HOLDINGS, LTD. של בעלי המניות של

א.ג.נ.,

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של KBS SOR (BVI) HOLDINGS, LTD. (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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 הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
10 במאי, 2018

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה
אלפי דולר ארה"ב**

ליום 31 בדצמבר 2017 מבוקר	ליום 31 במרס 2017 2018 בלתי מבוקר		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,052,679	1,107,801	1,029,589	השקעות בחברות מוחזקות
6,255	6,008	6,232	מזומן מוגבל בשימוש
<u>1,058,934</u>	<u>1,113,809</u>	<u>1,035,821</u>	
			<u>נכסים שוטפים</u>
826	389	805	מזומנים ושווי מזומנים
4,243	7,227	2,226	מכשירים פיננסים נגזרים
<u>5,069</u>	<u>7,616</u>	<u>3,031</u>	
<u>1,064,003</u>	<u>1,121,425</u>	<u>1,038,852</u>	סה"כ נכסים
			<u>הון</u>
<u>787,529</u>	<u>860,413</u>	<u>765,909</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
<u>272,316</u>	<u>259,878</u>	<u>216,227</u>	אגרות חוב, נטו
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	-	55,559	אגרות חוב, נטו
4,158	1,134	1,157	זכאים יתרות זכות והתחייבויות שנצברו
<u>4,158</u>	<u>1,134</u>	<u>56,716</u>	
<u>276,474</u>	<u>261,012</u>	<u>272,943</u>	סה"כ התחייבויות
<u>1,064,003</u>	<u>1,121,425</u>	<u>1,038,852</u>	סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ביניים ומהמידע הכספי הנפרד.

Hall, Keith David Chief Executive Officer	McMillan III, Peter Chairman of Board of Directors	Waldvogel, Jeffrey Chief Financial Officer	10 במאי, 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	---	---

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה

אלפי דולר ארה"ב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
89,342	15,415	(11,494)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו דמי ניהול נכסים לחברה כלולה הוצאות הנהלה וכלליות
(10,686)	(2,748)	(1,825)	
(1,708)	(388)	(346)	
76,948	12,279	(13,665)	רווח (הפסד) תפעולי
(13,333)	(3,207)	(3,458)	הוצאות מימון התאמות מתרגום עסקאות במטבע חוץ, נטו
(15,298)	(4,671)	(997)	
48,317	4,401	(18,120)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ביניים ומהמידע הכספי הנפרד.

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
אלפי דולר ארה"ב**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
48,317	4,401	(18,120)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
48,317	4,401	(18,120)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ביניים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

אלפי דולר ארה"ב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
	2017	2018	
	בלתי מבוקר		
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
48,317	4,401	(18,120)	
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
(89,342)	(15,415)	11,494	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
13,333	3,207	3,458	הוצאות מימון
55,418	17,923	8,896	חלוקות מחברות מוחזקות, נטו
15,298	4,671	997	התאמות מתרגום עסקאות במטבע חוץ, נטו
47	25	(35)	שינויים בנכסים והתחייבויות: עלייה (ירידה) ביתרות זכאים ויתרות זכות והתחייבויות שנצברו
43,071	14,812	6,690	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(76,105)	(36,644)	(148,295)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
163,103	32,088	150,995	השקעות בחברות מוחזקות
(3,434)	-	-	חלוקות מחברות מוחזקות, נטו
6,557	-	-	רכישה של מכשירים פיננסיים נגזרים
90,121	(4,556)	2,700	תקבולים ממימוש מכשירים פיננסיים נגזרים
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(11,284)	(5,583)	(5,912)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(123,500)	(6,700)	(3,500)	ריבית ששולמה
(134,784)	(12,283)	(9,412)	חלוקות לבעלים
5	3	1	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(1,587)	(2,024)	(21)	השפעת שינויים בשערי החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
2,413	2,413	826	ירידה במזומנים
826	389	805	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים לסוף התקופה
			פעילויות שאינן במזומן
-	2,000	-	פקדונות בנאמנות להשקעה בחברות מוחזקות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ביניים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - בסיס העריכה

מידע כספי נפרד זה נערך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ליום 31 במרס, 2018, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 53.7 מיליון דולר אשר מיוחס בעיקר לאגרות חוב אשר מועד פרעונן הינו בתקופה של שנה מתאריך הדיווח. בכוונת החברה לשלם את תשלום הקרן של אגרות החוב כאמור מחלוקות מחברות בנות, לכן, החברה אינה סוברת שהגרעון בהון החוזר מהווה בעיית נזילות.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווחאישור דיבידנד

במהלך חודש מרס 2018, הכריזה החברה וחילקה דיבידנד לבעלים בסך של 3.5 מיליון דולר.

באור 2: - אירועים לאחר תקופת הדיווחאישור דיבידנד

במהלך חודש מאי 2018, הכריזה החברה על דיבידנד לבעלים בסך של 93 מיליון דולר.

KBS SOR (BVI) HOLDINGS, LTD.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 31 במרס, 2017
(בלתי מבוקרים)

באלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

עמוד

2	הסברי הדירקטוריון לדוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה
3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה
7	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה

מובאים להלן דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2017 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 (ביחד להלן – "תקופות הפרופורמה") בהתאם לתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - "דוחות הפרופורמה").

הדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד והדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל נערכו על מנת לשקף את מכירת תיק הנכסים בסינגפור ביום 8 בנובמבר, 2017 אילו מכירה כאמור התרחשה ביום 1 בינואר, 2017. דוחות הפרופורמה נערכו בהתאם להנחות מסוימות המפורטות בבאור 2ב' לדוחות הפרופורמה. מובהר כי דוחות הפרופורמה אינם משקפים את תוצאות החברה בפועל אלא נערכו על מנת לתת מידע נוסף, וזאת על בסיס הנחות שונות.

ביום 8 בנובמבר, 2017, מכרה החברה, באמצעות 11 חברות בנות בבעלות מלאה 11 מנכסיה (להלן – "תיק הנכסים בסינגפור") לחברות בנות שונות של Keppel-KBS US REIT, קרן חדשה להשקעות בנדל"ן שהוקמה בסינגפור ורשומה בבורסה בסינגפור (להלן – "עסקת סינגפור"). תיק הנכסים בסינגפור כולל את הנכסים הבאים: Westech 360, 1800 West Loop (חלק מתיק הנכסים של Austin Suburban), Great Hills Plaza (חלק מתיק הנכסים של Austin Suburban), Plaza Buildings, Iron Point Business Park, Westmoor Center, Bellevue, Maitland Technology Center, Northridge Center I and II, West Loop I and II, Powers Ferry Landing, וכן את Promenade II. מחיר המכירה של תיק הנכסים בסינגפור היה 804 מיליון דולר לפני הוצאות עסקה וזיכויים. בנוסף למכירת הנכסים שבתיק הנכסים בסינגפור, פרעה החברה את ההלוואות הקיימות בנכסי עסקת סינגפור אשר יתרותיהן הסתכמו לסך של 401.7 מיליון דולר למועד העסקה.

תמורת המכירה, קיבלה החברה סך של 321.6 מיליון דולר, לאחר הפחתת עלויות מכירה, במזומן וסך של 52.5 מיליון דולר במניות של Keppel-KBS US REIT (המהווה כ-9.5% ממניות Keppel-KBS US REIT ראה גם ביאור 3 לדוחות פרופורמה) כשווה מזומן. החברה מדווחת על אחזקותיה במניות של Keppel-KBS US REIT כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החתמים מימשו אופציה להקצאת יתר, וביום 15 בדצמבר, 2017 רכשו 15,714,100 מניות של Keppel-KBS US REIT מהחברה במחיר של 0.88 דולר למניה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2017, החברה החזיקה ב-43,999,500 מניות של Keppel-KBS US REIT, המהוות כ-7% בעלות.

Hall, Keith David
Chief Executive Officer

McMillan, Peter III
Chairman of the Board
of Directors

10 במאי, 2018
תאריך אישור
הדוחות הכספיים פרופורמה

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של KBS SOR (BVI) HOLDINGS LTD

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של KBS SOR (BVI) HOLDINGS LTD (להלן - החברה), הכולל את הדוחות המאוחדים התמציתיים על רווח או הפסד פרופורמה ועל הרווח הכולל פרופורמה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2017. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 1 ולהנחות המפורטות בבאור 2ב' למידע הכספי פרופורמה וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 1 ולהנחות המפורטות בבאור 2ב' למידע הכספי פרופורמה.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ל-3 החודשים שהסתיימו

ביום 31 במרס, 2017

נתוני פרפורמה	התאמות פרפורמה בלתי מבוקר	כפי שדווח בעבר
אלפי דולר ארה"ב		

הכנסות והכנסות אחרות

13,857	(15,895)	29,752
1,783	(3,854)	5,637
160	-	160
598	(955)	1,553
<u>16,398</u>	<u>(20,704)</u>	<u>37,102</u>

הכנסות משכירות
הכנסות מהחזרי הוצאות משוכרים
הכנסות ריבית ממכשירי חוב
הכנסות תפעול אחרות

סה"כ הכנסות והכנסות אחרות

הוצאות

(5,254)	5,654	(10,908)
(2,045)	2,692	(4,737)

דמי ניהול, תחזוקה ותפעול
ביטוח ומסי נדל"ן

(7,299)	8,346	(15,645)
---------	-------	----------

סה"כ הוצאות

9,099	(12,358)	21,457
-------	----------	--------

רווח גולמי

(2,280)	441	(2,721)
1,694	-	1,694
(1,493)	1,255	(2,748)
(900)	15	(915)

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי עסקות משותפות שלא אוחדו
דמי ניהול נכסים לצד קשור
הוצאות הנהלה וכלליות

6,120	(10,647)	16,767
-------	----------	--------

רווח תפעולי

14	(2)	16
----	-----	----

הכנסות מימון

רווח בגין שערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

1,869	-	1,869
(6,497)	2,889	(9,386)
(4,671)	-	(4,671)

הוצאות מימון
התאמות מתרגום עסקאות במטבע חוץ, נטו

<u>(3,165)</u>	<u>(7,760)</u>	<u>4,595</u>
----------------	----------------	--------------

רווח נקי (הפסד)

(3,359)	(7,760)	4,401
194	-	194

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים
רווח נקי המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

<u>(3,165)</u>	<u>(7,760)</u>	<u>4,595</u>
----------------	----------------	--------------

רווח נקי (הפסד)

10 במאי, 2018

Hall, Keith David
Chief Executive Officer

McMillan III, Peter
Chairman of the Board
of Directors

Waldvogel, Jeffrey
Chief Financial Officer

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2017

נתוני פרופורמה	התאמות פרופורמה	כפי שדווח בפועל
מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב		

הכנסות והכנסות אחרות

53,501	(54,612)	108,113
8,109	(13,601)	21,710
1,782	-	1,782
804	(3,197)	4,001
<u>64,196</u>	<u>(71,410)</u>	<u>135,606</u>

הכנסות משכירות
החזרי הוצאות משוכרים
הכנסות ריבית ממכשיר חוב
הכנסות תפעול אחרות

סה"כ הכנסות והכנסות אחרות

הוצאות

(21,433)	21,178	(42,611)
(7,944)	9,460	(17,404)
<u>(29,377)</u>	<u>30,638</u>	<u>(60,015)</u>
<u>34,819</u>	<u>(40,772)</u>	<u>75,591</u>

דמי ניהול, תחזוקה ותפעול
ביטוח ומסי נדל"ן

סה"כ הוצאות

רווח גולמי

26,934	22,179	4,755
(667)	-	(667)
-	478	(478)
24,130	-	24,130
(6,264)	4,422	(10,686)
(2,807)	45	(2,852)
<u>76,145</u>	<u>(13,648)</u>	<u>89,793</u>

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפסד מיציאה מאיחוד
הפסד מגריעת חוב
חלק החברה ברווחי עסקאות משותפות שלא אוחדו
דמי ניהול נכסים לצד קשור
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

1,009	(12)	1,021
12,640	-	12,640
(25,864)	11,285	(37,149)
(15,298)	-	(15,298)

הכנסות מימון
רווח בגין שערות של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
הוצאות מימון
התאמות מתרגום עסקאות במטבע חוץ, נטו

<u>48,632</u>	<u>(2,375)</u>	<u>51,007</u>
---------------	----------------	---------------

רווח נקי

45,942	(2,375)	48,317
2,690	-	2,690

רווח נקי המיוחס לבעלים
רווח נקי המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

<u>48,632</u>	<u>(2,375)</u>	<u>51,007</u>
---------------	----------------	---------------

רווח נקי

ל-3 החודשים שהסתיימו

ביום 31 במרס, 2017

נתוני פרופורמה	התאמות פרופורמה	כפי שדווח בעבר
בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב		
(3,165)	(7,760)	4,595
(3,359)	(7,760)	4,595
(3,359)	(7,760)	4,401
194	-	194
(3,165)	(7,760)	4,595

רווח נקי (הפסד)

סה"כ רווח (הפסד) כולל

סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים
סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר, 2017

נתוני פרופורמה	התאמות פרופורמה	כפי שדווח בעבר
מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב		
48,632	(2,375)	51,007
48,632	(2,375)	51,007
45,942	(2,375)	48,317
2,690	-	2,690
48,632	(2,375)	51,007

רווח נקי

סה"כ רווח כולל

סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלים
סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל

באור 1:- עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אלה נערכו בהתאם לתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("דוחות הפרופורמה").

באור 2:- הנחות הפרופורמה

א. כללי

הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה והדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה נערכו על מנת לשקף את מכירת תיק הנכסים בסינגפור אילו מכירה כאמור התרחשה ביום 1 בינואר, 2017. דוחות הפרופורמה נערכו בהתאם להנחות מסוימות המפורטות להלן. מובהר כי דוחות הפרופורמה אינם משקפים את תוצאות החברה בפועל אלא נערכו על מנת לתת מידע נוסף, וזאת על בסיס הנחות שונות.

מכיוון שמכירת תיק הנכסים בסינגפור התבצעה בחודש נובמבר 2017 לא מוצגים הדוחות על הרווח או הפסד והדוחות על הרווח הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2018 אשר אינם שונים מאלו המוצגים בדוחות על רווח או הפסד ובדוחות על הרווח הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הנחות עיקריות ששימשו בעריכת דוחות הפרופורמה

דוחות הפרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

1. עסקת סינגפור בוצעה ביום 1 בינואר, 2017 לצורך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה והדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה.
2. חל שינוי בפעולות בעבר של תיק נכסי סינגפור כפי שהשתקפו בדוחות על רווח או הפסד ובדוחות על הרווח הכולל בעבר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2017 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017.

פרק ג' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

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

הנהלת KBS SOR (BVI) Holdings Ltd (להלן "התאגיד"), בפקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

קיט הול דירקטור ומנכ"ל;

גיף וולדווגל, סמנכ"ל הכספים (להלן: "נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים");

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי הנשיא ונושא המשרה הבכירים ביותר בתחום הכספים, או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 לדרישת 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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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 על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 במרץ 2018 היא אפקטיבית.

הצהרת נשיא התאגיד לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות

הח"מ, קיט הול, המכהן כנשיא חברה, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של KBS SOR (BVI) Holdings Ltd. (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של 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 הנשיא או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון 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.

להלן הצהרת נושאי המשרה הבכירים ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38 ג(ד) (2) לתקנות

הח"מ, גיף וולדווגל, סמנכ"ל הכספים של החברה מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים KBS SOR (BVI) Holdings Ltd. (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת 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 והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב הנשיא או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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