



דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 31 במרץ 2017

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-22 דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2016

23 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

24 דוחות תמציתיים על המצב הכספי

25 דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

26-28 דוחות תמציתיים על השינויים בהון

29-30 דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

31-35 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

36-40 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדווח הכספי ועל הגילוי

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2017

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2017 (להלן: "הדוח הכספי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2017 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2016 (להלן: "הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה בישראל. קרן השקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות ייחודי בישראל, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן מאפשרת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים על ידי הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין. החברה מנצלת את נסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישת נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים והמסחר, בניהולם המסחרי, בהשכרתם ובתחזוקתם, כמו גם בהשבחתם, בכפוף למגבלות החוק. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

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

הסביבה העסקית

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיין הרבעון הראשון של שנת 2017 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2016. עם זאת, בשנים הקרובות צפוי איכלוסם של פרויקטים בתחום המשרדים באזורים מסוימים בגוש דן, דבר שעשוי להשפיע על המגמה האמורה. גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרת הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בכל הארץ והדבר משפיע על דמי השכירות והפדיונות באיזורים מסוימים. במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת הגידול האפשרי בשטחי המשרדים ובתחום המרכזים המסחריים כאמור לעיל, על החברה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות על הענף, ככל שתתרחשנה. להערכת החברה, התזרים השוטף

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

פרטים על פעילות החברה

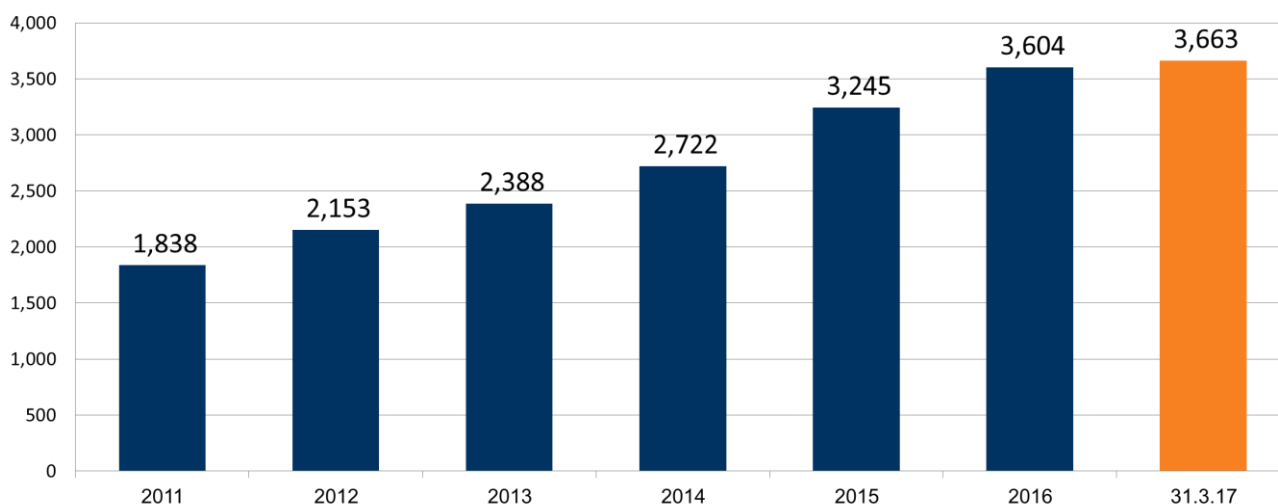
ליום 31 במרץ 2017 לחברה 32 נכסים מניבים בשטח של כ- 419 אלף מ"ר, שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 99.4%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 690 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים.

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

גידול בהיקף נכסי החברה (מליוני ש"ח)



תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (מיליוני ש"ח) לתקופה שנתימה ביום 31 במרץ 2017:

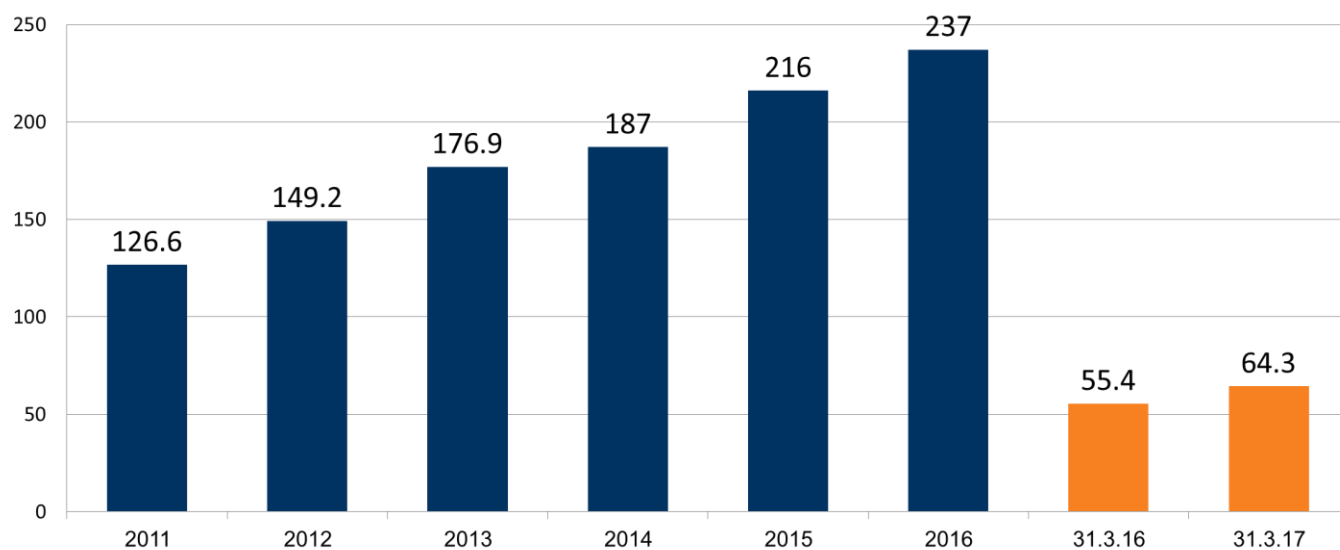
	2016	31.3.16	31.3.17	% שינוי 31.3.16-31.3.17	
NOI	237.0	55.4	64.3	16%	
NOI same property		55.0	58.8	7%	
נדל"ן להשקעה	3,604	3,250	3,663	13%	
הון עצמי	1,780	1,668	1,796	8%	
הון למניה (ש"ח)	10.86	10.22	10.94	7%	
FFO	170.5	44.5	47.5	7%	
FFO למניה (ש"ח)	1.04	0.27	0.29	7%	
FFO ריאלי	169.5	39.0	46.1	18%	
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	1.03	0.24	0.28	17%	

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שנתימה ביום 31 במרץ 2017:

כ-3.7 מיליארד ש"ח, גידול של כ-13% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.	תיק הנכסים המניבים גדל בכ-13%
הצמיחה ב-NOI מכ-55 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2016 לכ-64 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2017 נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים ובשיעור התפוסה.	NOI - צמיחה של כ-16%
גידול של כ-7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובע כתוצאה מגידול בשיעורי התפוסה וכתוצאה מהשלמת תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.	NOI same property - גידול של כ-7%
מכ-39 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2016 לכ-46 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2017. לפרטים ראה סעיף 1.5 להלן.	FFO ריאלי - גידול של כ-18%
שיעור התפוסה יציב וגבוה כ-99.4%.	שיעור תפוסה גבוה
דיבידנד צפוי לשנת 2017 כ-91.8 מיליון ש"ח, (56 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) תשואת דיבידנד של כ-4.4% על פי מחיר המניה ליום 11 במאי 2017. לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.	המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה*
הנפקת חוב עד ליום פרסום הדוח הכספי- הרחבת אג"ח סדרה ד' בסך של כ-113 מיליון ש"ח (ראו סעיף 1.3 להלן), מחיר המשקף תשואה שנתית צמודה של 1.27%. לחברה מסגרות אשראי בסך של כ-625 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו ליום פרסום הדוח כ-114 מיליון ש"ח.	נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי
על ידי S&P מעלות, AA-/Stable.	דירוג אגרות החוב של החברה

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

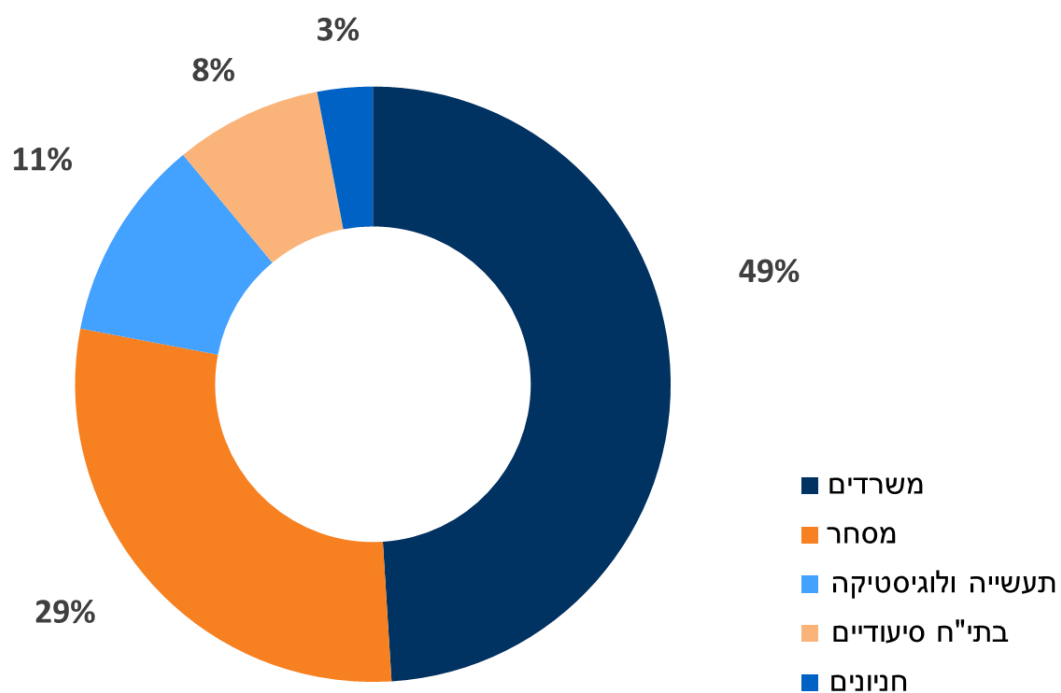
גידול ב- NOI (מליוני ש"ח)



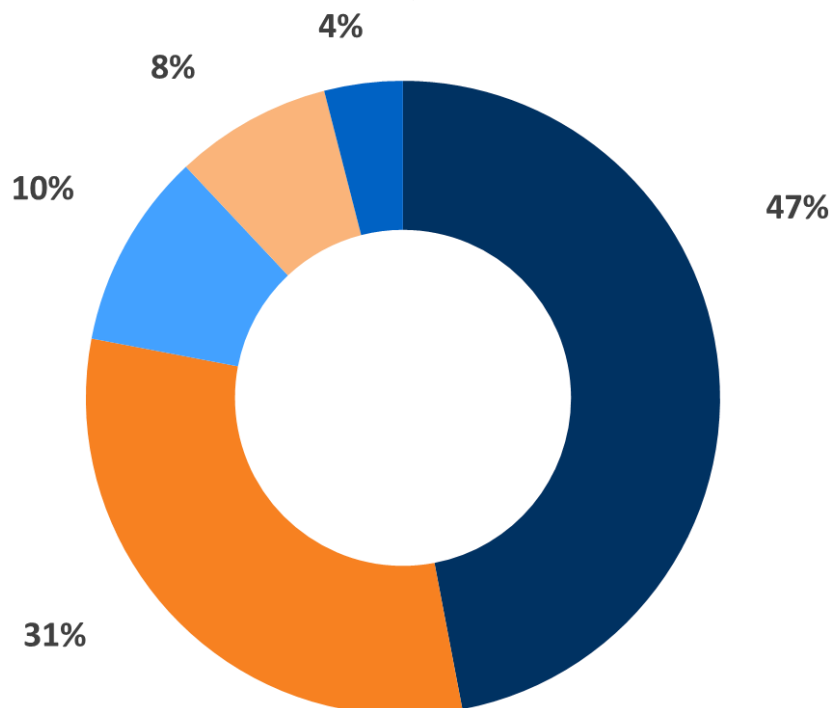
נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 31 במרץ 2017 :

שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה- NOI	שעור תפוסה %	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	145,432	31,201	49%	98.7%	1,731,223	47%
מסחר	86,256	18,929	29%	99.3%	1,134,671	31%
תעשייה ולוגיסטיקה	103,472	6,786	11%	100%	371,563	10%
בתי חולים סיעודיים	30,488	5,461	8%	100%	277,096	8%
חניונים	53,256	1,938	3%	100%	148,399	4%
סה"כ	418,904	64,315	100%	99.4%	3,662,952	100%

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2017 (אלפי ש"ח):

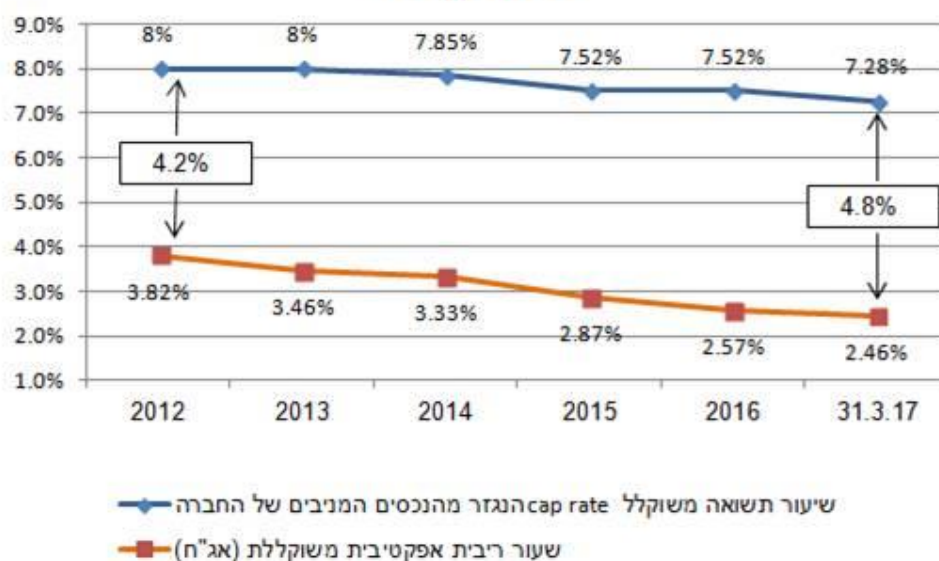
3,662,952	נדל"ן להשקעה ליום 31.3.2017
(68,943)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה**
(42,589)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(16,843)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
3,534,577	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
64,315	NOI לרבעון הראשון של שנת 2017
257,302	NOI מייצג בקצב שנתי *
7.28%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

* NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת בהמשך סעיף זה. ה- NOI המייצג כולל NOI של נכסים אשר נרכשו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 וחושב בהנחה כי הנכסים הפיקו הכנסות במשך כל הרבעון.

** ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, ששכומם, בקצב שנתי, נכון ליום 31 במרץ 2017 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3.6 לדוחות הכספיים לשנת 2016. כיון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

האמור בסעיף זה, כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה 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



תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2017 - המשך צמיחה

אמדת ה- NOI של החברה לשנת 2017 הינו כ- 256-259 מיליון ש"ח.

אמדת ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2017 הינו כ- 185-188 מיליון ש"ח.

אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים ליום הדוח הכספי (מבלי לקחת בחשבון אם הסכמים אלה פוקעים או משתנים), וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2017. האמדנים הוכנו על בסיס פרמטרים הידועים ליום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2017, כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה הינו 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.

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2017-2014

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים 2017-2014 :

2014	2015	2016***	2017	
76.2	84.1	90.8	91.8*	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.50	0.52	0.555	0.56	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי לשנת 2017 עפ"י החלטת הדירקטוריון מיום 15 במרץ 2017.

** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד

*** גידול לעומת הדיבידנד המינימלי בסך של כ- 88.1 מיליון ש"ח (0.54 אג' למניה), הנובע מדיבידנד חד פעמי שחולק בגין רווח הון ממכירת הנכס בפתח תקווה.

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה וחלוקת דיבידנד במהלך התקופה ראה סעיף 1.9 להלן.

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

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

רכישת מבני תעשייה ואחסנה בחדרה ("מתחם אמניר")

בחודש ינואר 2017 רכשה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה (חלק החברה – 95% וחלק הרוכש הנוסף – 5%) את מלוא הזכויות וההתחייבויות ב"מתחם אמניר" הממוקם בחדרה בצמוד למפעלי נייר חדרה, בשטח של כ- 28.5 דונם, והכולל מספר מבנים לתעשייה ואחסנה בשטח של כ- 7,000 מ"ר, המשמשים את אמניר תעשיות מיחזור בע"מ ("אמניר") בתהליך הייצור שלהם ("הנכס").

חלקה של החברה בתמורת הרכישה הינו כ- 56 מיליון ש"ח.

הנכס מושכר במלואו לאמניר עד לשנת 2022. ככל שתקופת השכירות תוארך מעבר לשנת 2022, תשלם החברה למוכר סך נוסף של כ- 2 מיליון ש"ח.

ה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס משקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 7.6%.

רכישת מבנה אחסנה משרדים ומסחר בראשון לציון ("בית רשתות")

בחודש מרץ 2017, אישר בית המשפט את זכייתה של החברה בהתמחרות לרכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות", הממוקם בראשון לציון ("הנכס"), בשטח של כ- 17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר.

בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך כולל של 119 מליון ש"ח.

הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד חמש שנים, בתוספת אופציות הארכה לתקופות שונות.

שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 93%. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של 7.5%.

השלמת העסקה צפויה בחודש מאי 2017, לאחר תאריך הדוח הכספי.

שוכר עיקרי ברעננה - אמדוקס

אמדוקס פנתה אל החברה (כמו גם אל חברות אחרות) בבקשה להציע הצעה להתקשר איתה בהסכם שכירות לטווח ארוך לאחר תום תקופת השכירות הנוכחית המסתיימת בתום שנת 2019, על פי פרוגרמה שהותוותה על ידי אמדוקס, ובהתאמה למבנים הקיימים כיום במתחם רעננה ולאפשרויות הבנייה העתידית. החברה, יחד עם שותפיה במתחם, הגישה הצעה. הצעות הוגשו גם על ידי חברות אחרות לגבי מתחמים שונים באזור המרכז. אמדוקס מקיימת תהליך של בדיקת ההצעות ודיונים עם חלק מהמציעים, לרבות עם החברה. במועד זה, אין כל וודאות כי הצעת החברה תתקבל וכי הסכם השכירות הנוכחי עם אמדוקס יוארך מעבר לתוקפו המקורי. לפרטים נוספים בקשר לאמדוקס ראו סעיף 16.4 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.3. הון וחוב

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2017, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 113.4 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.27%. לפרטים ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

החל מהעדכון הקרוב של מדדי הבורסה, בחודש מאי 2017, תכלול אגרת החוב (סדרה ד') במדד תל בונד 40.

דירוג החברה

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

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

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת לפי צרכי החברה.

1.4. המצב הכספי (מיליוני ש"ח)

הסברים והערות	31.12.16	31.3.17	הסעיף
	3,745	3,771	סך המאזן
השינוי ברכוש השוטף נובע בעיקר מירידה במזומנים.	83	39	רכוש שוטף
הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכס במהלך התקופה.	3,604	3,663	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברה כלולה.	46	56	השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 410 מיליון ש"ח (כ- 283 מיליון ש"ח בשנת 2016). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 39 מיליון ש"ח, בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 449 מיליון ש"ח, הנובעות בעיקר מהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים (כ- 387 מיליון ש"ח), אשר שימשו לרכישת נכסים כאמור לעיל. השינוי בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר ובדיבידנד לשלם, ומקיטון ברכוש השוטף עקב שימוש במזומנים. החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע, ונכסיה המניבים אינם משועבדים. להערכת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי בהיקף משמעותי שאינן מנוצלות. הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעית נזילות בחברה.	(283)	(410)	הון חוזר
כולל חלויות שוטפות של אג"ח לזמן ארוך בסך של כ- 188 מיליון ש"ח. השינוי נובע בעיקר מגידול בהתחייבות לתאגידים בנקאיים ומגידול בחלויות השוטפות.	306	387	אשראי לזמן קצר
הקיטון נובע בעיקר מפדיונות במהלך התקופה, ומגידול בחלויות השוטפות כאמור לעיל.	1,496	1,427	אגרות חוב, נטו
הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.	1,780	1,796	הון
	10.86	10.94	הון למניה (ש"ח)

1.5.FFO - (Funds From Operations)

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

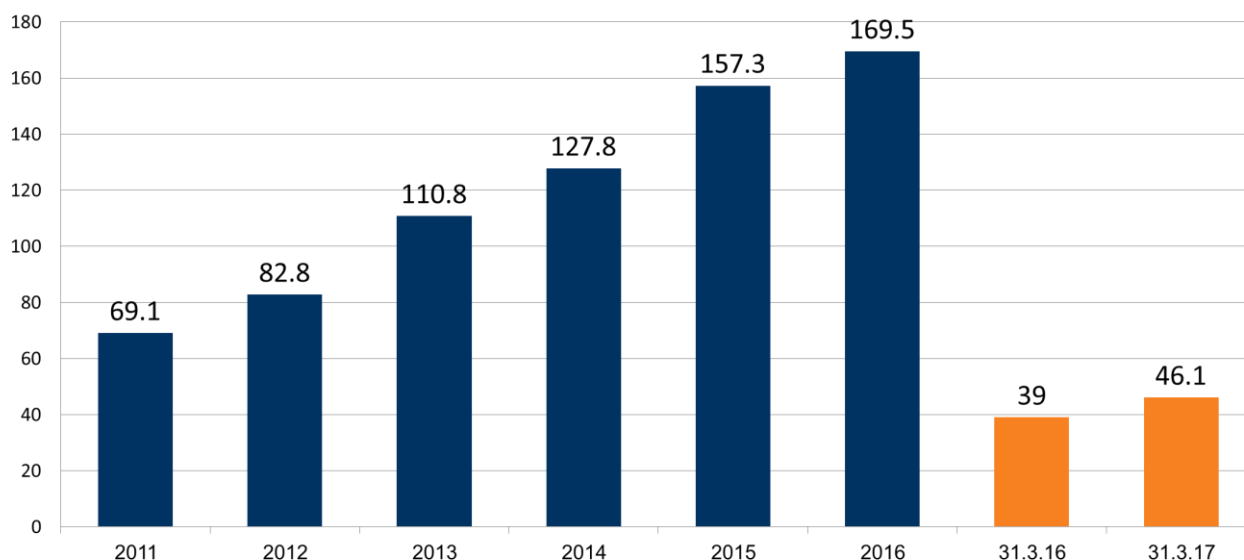
ה- FFO מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההון של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

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

יש להדגיש כי ה- FFO :

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

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2016	רבעון 1 2016	רבעון 1 2017	
217.4	42.8	41.0	רווח
(45.0)	4.4	7.9	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
0.6	(2.6)	(3.4)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.0	(0.9)	0.9	התאמות בחברות כלולות
(6.5)	=	=	הכנסות אחרות חד פעמיות
(49.9)	0.9	5.4	סך התאמות לרווח הנקי
167.5	43.7	46.4	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969)
			התאמות נוספות
3.2	0.8	0.8	תשלום מבוסס מניות
(0.2)	(-)	0.3	הפחתות ושונוות
170.5	44.5	47.5	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.04	0.27	0.29	FFO למניה
169.5	39.0	46.1	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.03	0.24	0.28	FFO ריאלי למניה
163.4	163.1	164	מספר המניות המשוקלל (במיליונים)

1.6 תוצאות הפעילות

להלן פירוט ה-NOI של נכסי החברה העיקריים (מיליוני ש"ח):

שם הנכס	NOI לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2017	NOI לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2016
מתחם רעננה	10.0	9.4
מרכז מסחרי עפולה	4.7	4.5
בית פסגות	<u>3.8</u>	<u>3.6</u>
סה"כ נכסים עיקריים	18.5	17.5
נכסים אחרים	<u>45.8</u>	<u>37.9</u>
סה"כ	64.3	55.4

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

הסברים והערות	31.3.16	31.3.17	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה וגידול בשיעור התפוסה.	58.5	67.6	הכנסות מדמי שכירות
הגידול נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	55.4	64.3	NOI
סעיף זה כולל בעיקר הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח ועדכון חכירה רעננה בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח. (בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח ועדכון החכירה בנכס ברעננה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח).	(4.4)	(7.9)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	7.3	7.6	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון בתקופה הושפעו בעיקר מגידול בהוצאות ריבית בעקבות העליה בהיקף החוב של החברה ביחס לשנה קודמת. מדד המחירים בתקופה ירד ב- 0.2% לעומת ירידה של 0.9% בתקופה המקבילה אשתקד, לפיכך לחברה הכנסות בגין הפרשי הצמדה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח, לעומת כ- 5.3 מיליון ש"ח אשתקד. הוצאות המימון, נטו בתקופה הושפעו גם מהכנסות מימון בגין הפחתת פרמיה על אגרות חוב בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3.5 מיליון ש"ח אשתקד, וכן מהכנסות בגין עדכון דמי חכירה בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות של 2.6 מיליון ש"ח אשתקד.	2.5	6.8	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהפחתת עלויות רכישה של חברה כלולה.	1.6	(0.9)	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. נכון ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.			מיסים על ההכנסה
השינוי ברווח הכולל נובע בעיקר מהכנסות גבוהות מהפרשי הצמדה ברבעון המקביל אשתקד (ראה הוצאות המימון לעיל) וכן מהפחתת עלויות רכישה של נכסים שנרכשו בתקופה.	42.9	40.4	הרווח הכולל

הסעיף	31.3.17	31.3.16	הסברים והערות
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	0.250	0.263	

1.7 נזילות

ליום 31 במרץ 2017, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח, לעומת כ- 50 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

הסעיף	31.3.17	31.3.16	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	27	19	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 41 מיליון ש"ח (כ- 43 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח (כ- 4 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הפרשי הצמדה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (כ- 5.3 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1 מיליון ש"ח (בניכוי כ- 1.6 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים.
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(85)	(14)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 72 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח (אשתקד בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח בניכוי מכירת נדל"ן להשקעה תמורת סך של כ- 35 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון	17	(13)	תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע מגידול באשראי לזמן קצר בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (אשתקד מפדיון אגרות חוב בסך של כ- 13 מיליון ש"ח).

1.8 מקורות המימון

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

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי, אשר נכון ליום 31 במרץ 2017 הינן בסך של כ- 625 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו כ- 168 מיליון ש"ח (כולל כ- 114 מיליון ש"ח בגין ערבויות). הניצול ליום פרסום הדוח הכספי הינו כ- 114 מיליון ש"ח (בגין ערבויות).

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

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים, ראה ביאור 17 " לדוח הכספי שצורף לדוח התקופתי.

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

1.9 דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראה ביאור 12 (ה) לדוח הכספי לשנת 2016 וסעיף 6.8.7 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

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

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 15 במרץ 2017 כי הדיבידנד לשנת 2017 לא יפחת מסך של כ-91.8 מיליון ש"ח (56 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 תאריכי החלטות הדירקטוריון לחלוקת דיבידנד וסכומי הדיבידנד שחולקו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד (מיליוני ש"ח)	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם/ לתשלום בחודש
15 במרץ 2017*	24.6*	0.15*	אפריל 2017
14 במאי 2017	23	0.14	יוני 2017

* גידול לעומת הדיבידנד המינימלי שהיה בסך של כ-22.1 מיליון ש"ח (0.135 אג' למניה), אשר נובע מדיבידנד חד פעמי שחולק בגין רווח הון ממכירת הנכס בפתח תקווה.

שיעור המס החל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או פחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד - ראה סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

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

14 במאי 2017

אישור דוח הדירקטוריון

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

שמואל סייד – מנכ"ל

נספחים

נספח א' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' – ממשל תאגידי

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

נספח ד' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ה' – נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו מר שמואל סייד, מנכ"ל החברה, (לפרטים ראה תקנה 26 א' לדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכונים השוק שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2016, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2017, (ראו נספח ו' לדוח הדירקטוריון) ולאמור להלן:

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח)

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>			<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>				
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>המכשיר הרגיש</u>	
<u>ירידה של</u>			<u>עליה של</u>				
<u>2%</u>			<u>2%</u>				
<u>בריבית**</u>	<u>-10%</u>	<u>5%-</u>	<u>31.3.17</u>	<u>5%+</u>	<u>10%+</u>	<u>בריבית**</u>	
84	7.2	3.6	1,025	(3.6)	(7.1)	(73)	<u>חוזי שכירות*</u>
(176)	(15.1)	(7.5)	(1,645)	7.4	14.8	152	<u>התחייבויות לז"א צמודות למדד</u>
(92)	(7.9)	(3.9)	(620)	3.8	7.7	79	

* מבחן רגישות לתקבולים עתידיים מחוזי שכירות חתומים ליום 31.3.2017 בתקופות החוזה בלבד, ללא מימוש אופציות.

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

שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב הינה ריבית בשיעור של- 1.83%.

נספח ב' - ממשל תאגידי

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה (להלן: "הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) ואהוד גת, דירקטור בלתי תלוי. ביום 11 במאי 2017 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 14 במאי 2017 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, בעת עריכת הדוחות, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת הוון 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, יבוצעו 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, יבוצע 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 השנייה 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 הנ"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

בדבר הנפקת אגרות חוב שבוצעה לאחר תאריך הדוח הכספי, ראה סעיף 1.3 לעיל.

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

הסעיף	סדרה א'	סדרה ג'	סדרה ד'*	סדרה ה**	סדרה ו***
מועד ההנפקה	27.06.07 21.2.10 2.3.10	19.7.10 31.1.12 23.2.12 1.5.12 18.10.12 24.3.13	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 30.9.15 22.7.15 8.12.16	2.11.15 8.12.16	15.6.16
ערך נקוב במועד ההנפקה	150,000-27.6.07 54,235-21.2.10 17,200-2.3.10	125,000-19.7.10 30,000-31.1.12 41,058-23.2.12 125,000-1.5.12 102,400-18.10.12 132,820-24.3.13	139,794-16.9.13 61,000 - 20.8.14 96,600 – 26.10.14 102,667 – 9.2.15 40,600 – 31.3.15 190,424 – 22.7.15 70,905 -8.12.16	143,936 -2.11.15 78,109 -8.12.16	187,397
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	221,435	556,278	701,990	222,045	187,397
ערך נקוב ליום 31.3.17	36,906	419,085	626,577	196,800	178,027
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.3.17	43,850	444,697	626,577	196,800	178,393
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.17	342	566	817	257	204
שווי הוגן ליום 31.3.17	44,815	476,499	704,649	225,375	194,121
שווי בורסאי ליום 31.3.17	44,815	476,499	704,649	225,375	194,121
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4.7%	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	שישה תשלומים שנתיים שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2012-2017	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה ביום 31 בחודשים ינואר ויולי, בשנים 2008-2017	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 מאי 2007	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016
זכות המרה	אין	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין	אין

הסעיף	סדרה א'	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'***
שם הנאמן	חברה לנאמנות של בנק אגוד בע"מ, ח.פ. 510414659	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197	גפני נאמנויות גפני בע"מ ח.פ. 514422260	גפני נאמנויות גפני בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות בע"מ, (1992) ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	יעקב אילוביץ'	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5191233	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5191208	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824
דוא"ל	yakovil@ubi.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	רחוב אחוזת בית 6-8 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	A/Stable	A+/Stable	A+/Stable	AA-/Stable	AA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	AA-/Stable	AA-/Stable	AA-/Stable	AA-/Stable	AA-/Stable
	ביום 20 ביולי 2008 שונה הדירוג ל- A/Positive. ביום 29 בינואר 2009 שונה הדירוג ל- A/Stable. ביום 14 בינואר 2010 שונה הדירוג ל- A/Positive. ביום 24 ביוני 2010 שונה הדירוג ל- A+/Stable. ביום 3 באוגוסט 2011 אישור דירוג A+/Stable. ביום 12 בספטמבר 2012 אישור דירוג A+/Stable. ביום 18 באוקטובר 2012 אישור דירוג A+/Stable. ביום 19 במרץ 2013 אישור דירוג A+/Stable. ביום 17 בספטמבר 2013 אישור דירוג A+/Stable. ביום 10 ביולי 2014 (העלאת דירוג ל- AA-/Stable. ביום 31 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 26 באוגוסט 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 18 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable.	ביום 3 באוגוסט 2011 אישור דירוג A+/Stable. ביום 22 בינואר 2012 אישור דירוג A+/Stable. ביום 20 בפברואר 2012 אישור דירוג A+/Stable. ביום 23 באפריל 2012 אישור דירוג A+/Stable. ביום 12 בספטמבר 2012 אישור דירוג A+/Stable. ביום 18 באוקטובר 2012 אישור דירוג A+/Stable. ביום 19 במרץ 2013 אישור דירוג A+/Stable. ביום 17 בספטמבר 2013 אישור דירוג A+/Stable. ביום 10 ביולי 2014 (העלאת דירוג ל- AA-/Stable. ביום 31 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 26 באוגוסט 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 18 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable.	ביום 17 בספטמבר 2013 אישור דירוג A+/Stable. ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- AA-/Stable. ביום 18 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 21 באוקטובר 2014 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 3 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 30 במרץ 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 16 ביולי 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 26 באוגוסט 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 18 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable.	ביום 18 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable.	ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable. ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable.

הסעיף	סדרה א'	סדרה ג'	סדרה ד'/*	סדרה ה'/**	סדרה ו'/**/
	באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable	2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable			
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד	לא	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן	כן

*בחודש אפריל 2017, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 113.4 מיליון ש"ח. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S & P מעלות בע"מ בדירוג AA-/Stable.
להלן פרטים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ד'):

תנאים מיוחדים: החברה התחייבה, בין היתר: (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה כקדן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות).

העמדה לפירעון מייד: במקרים מסוימים, ובכלל זה: (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מייד של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים); (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ד') לא תהיינה מדורגות עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ד') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו. הורדת הדירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תיחשב כהורדת דירוג.
אמות מידה פיננסיות: סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,796 מיליוני ש"ח.

**** להלן פרטים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'):**

תנאים מיוחדים: החברה התחייבה, בין היתר: (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה כקדן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות); (ד) אגרות החוב (סדרה ה') יהיו במעקב דרוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.

העמדה לפירעון מייד: במקרים מסוימים, ובכלל זה: (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מייד של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים); (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ה') לא תהיינה מדורגות עקב

סיבות וא/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ה') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו. הורדת הדירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תיחשב כהורדת דירוג.

אמות מידה פיננסיות: סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,796 מיליון ש"ח.

*****להלן פרטים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'):**

תנאים מיוחדים: החברה התחייבה, בין היתר: (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות); (ד) אגרות החוב (סדרה ו') יהיו במעקב דרוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.

העמדה לפירעון מיידי: במקרים מסוימים, ובכלל זה: (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים); (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיינה מדורגות עקב סיבות וא/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו. הורדת הדירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תיחשב כהורדת דירוג.

אמות מידה פיננסיות: סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,796 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	שנת 2017 רבעון 1	31.12.16
שווי הנכס (אלפי ש"ח)*	532,500	532,500
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	9,876	38,358
רווחי שערך בתקופה**	(3,370)	1,178
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%
שיעור תשואה***	7.4%	7.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר ש"ח (חודשי)****	70	70
דמי שכירות ממוצעים לחוזים שנחתמו בתקופה ש"ח (חודשי)	=	-

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 68.9 מיליון ש"ח (כ- 72.3 מיליון ש"ח בשנת 2016), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח (בשנת 2016 כ- 24.3 מיליון ש"ח).

** רווחי שערך ברבעון הראשון 2017 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח (בשנת 2016 הוצאות מימון של כ- 0.6 מיליון ש"ח) הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הכנסות אלה, אין שינוי בשווי הנכס נטו ליום 31.3.17 (השינוי בשווי הנכס, נטו, בשנת 2016 הינו כ- 0.6 מיליון ש"ח).

*** NOI – אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31.3.2017 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח (לשנת 2016 כ- 5.4 מיליון ש"ח) לפרטים נוספים ראו ביאור 6. י. לדוחות הכספיים לשנת 2016. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

מאזן בסיסי הצמדה					נספח ו'
אלפי ש"ח					
ליום 31 במרץ 2017					
לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ	
נכסים שוטפים					
8,429	-	-	-	8,429	מזומנים ושווי מזומנים
6,137	-	-	-	6,137	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
18,989	3,585	-	1,760	24,334	חייבים ולקוחות
33,555	3,585	-	1,760	38,900	
נכסים לא שוטפים					
-	-	-	3,662,952	3,662,952	נדל"ן להשקעה
-	-	-	55,664	55,664	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	13,974	13,974	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
33,555	3,585	-	3,734,350	3,771,490	
התחייבויות שוטפות					
206,030	180,525	-	-	386,555	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
22,533	3,186	-	11,813	37,532	זכאים ויתרות זכות
24,611	-	-	-	24,611	דיבידנד לשלם
253,174	183,711	-	11,813	448,698	
התחייבויות לא שוטפות					
30,000	-	-	-	30,000	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
-	1,426,798	-	-	1,426,798	אגרות חוב, נטו
-	740	*68,943	-	69,683	זכאים לזמן ארוך
-	-	-	1,796,311	1,796,311	הון עצמי
283,174	1,611,249	68,943	1,808,124	3,771,490	

* דולר צמוד CPI אמריקאי

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

מ ב א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2017 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של פעילויות משותפות שנכללו אשר הכנסותיהן הכלולות מהוות כ- 8.02% מכלל ההכנסות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב- 31 במרץ 2017. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

ה'ק' ה'ס'ק'ר'ה

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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מ'ס'ק'נ'ה

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 בפיסקה 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, 14 במאי 2017

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2016	31.3.2016	31.3.2017
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
49,501	27,492	8,429
6,843	4,165	6,137
26,714	20,414	24,334
83,058	52,071	38,900
3,603,505	3,250,387	3,662,952
45,731	46,333	55,664
12,758	17,356	13,974
3,661,994	3,314,076	3,732,590
3,745,052	3,366,147	3,771,490
306,266	275,850	386,555
59,886	35,958	37,532
-	21,210	24,611
366,152	333,018	448,698
30,000	37,500	30,000
1,496,122	1,258,079	1,426,798
72,316	69,164	68,943
720	832	740
1,599,158	1,365,575	1,526,481
1,779,742	1,667,554	1,796,311
3,745,052	3,366,147	3,771,490

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
חייבים ולקוחות

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות
דיבינדנד לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לנותני אשראי אחרים
אגרות חוב, נטו
התחייבות בגין חכירה מימונית
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הון

14 במאי 2017

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

שמואל סייד
מנכ"ל

מיכל הוכמן
סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.3.2016	31.3.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
250,586	58,482	67,628	הכנסות מדמי שכירות
13,580	3,126	3,313	עלות אחזקה ותפעול מבנים
237,006	55,356	64,315	
44,956	(4,407)	(7,938)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
281,962	50,949	56,377	
28,720	7,278	7,608	הוצאות הנהלה וכלליות
6,455	-	-	הכנסות אחרות
259,697	43,671	48,769	
610	2,698	3,448	הכנסות מימון
(42,868)	(5,152)	(10,268)	הוצאות מימון
(42,258)	(2,454)	(6,820)	הוצאות מימון, נטו
(72)	1,615	(926)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
217,367	42,832	41,023	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
217,367	42,832	41,023	רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר:			
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
1,600	99	(612)	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
218,967	42,931	40,411	סך הכל רווח כולל לתקופה
1.330	0.263	0.250	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
1.320	0.261	0.248	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
163,426	163,131	163,971	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
164,642	164,046	165,164	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2017

סך-הכל בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון המניות הנפרע בלתי מבוקר	
1,779,742	567,769	1,644	7,891	1,038,517	163,921	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
						שינויים בתקופה:
41,023	41,023	-	-	-	-	רווח לתקופה
(612)	-	(612)	-	-	-	הפסד כולל אחר
40,411	41,023	(612)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
769	-	-	(2)	567	204	תשלום מבוסס מניות
(24,611)	(24,611)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
1,796,311	584,181	1,032	7,889	1,039,084	164,125	יתרה ליום 31 במרץ 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2016

סך-הכל בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון המניות הנפרע בלתי מבוקר	
1,645,013	437,869	44	7,143	1,036,847	163,110	יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
						שינויים בתקופה:
42,832	42,832	-	-	-	-	רווח לתקופה
99	-	99	-	-	-	רווח כולל אחר
42,931	42,832	99	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
820	-	-	575	200	45	תשלום מבוסס מניות
(21,210)	(21,210)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
1,667,554	459,491	143	7,718	1,037,047	163,155	יתרה ליום 31 במרץ 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016

סה"כ	עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
מבוקר						
1,645,013	437,869	44	7,143	1,036,847	163,110	יתרה ליום 1 בינואר 2016
						שינויים בתקופה:
217,367	217,367	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,600	-	1,600	-	-	-	רווח כולל אחר
218,967	217,367	1,600	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,229	-	-	748	1,670	811	תשלום מבוסס מניות
(87,467)	(87,467)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>1,779,742</u>	<u>567,769</u>	<u>1,644</u>	<u>7,891</u>	<u>1,038,517</u>	<u>163,921</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.3.2016	31.3.2017
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
217,367	42,832	41,023
(60,332)	(24,261)	(14,337)
157,035	18,571	26,686
(346,197)	(47,398)	(71,633)
35,130	35,130	-
(883)	160	(10,842)
(1,049)	(8)	(1,000)
(777)	(2,319)	(1,217)
(313,776)	(14,435)	(84,692)
-	-	53,530
(7,500)	-	-
379,625	-	-
(115,193)	(13,421)	(36,596)
(87,467)	-	-
169,465	(13,421)	16,934
12,724	(9,285)	(41,072)
36,777	36,777	49,501
49,501	27,492	8,429

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה

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

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים

בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי
אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.3.2016	31.3.2017
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
3,229	820	769
72	(1,615)	926
(892)	(5,317)	(1,445)
(101)	54	101
(44,956)	4,407	7,938
(15,968)	(3,543)	(4,523)
56,828	10,711	12,079
(1,788)	5,517	15,845
(10,174)	(3,827)	4,143
6,851	(2,119)	(3,707)
(3,323)	(5,946)	436
(55,317)	(23,906)	(30,619)
96	74	1
(55,221)	(23,832)	(30,618)
(60,332)	(24,261)	(14,337)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים, נטו
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הפחתת פרמיה על אגרות חוב
הוצאות מימון אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות

מזומנים מפעילות שוטפת:

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.3.2016	31.3.2017
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
3,431	1,034	100
-	21,210	24,611

עלויות רכישת נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

דיבידנד שהוכרז בתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2017 (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 2016 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

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

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

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	31.12.2016	31.3.2016	31.3.2017	
				מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
98.9	98.10	99.00		לפי מדד בגין
98.9	98.30	98.70		לפי מדד ידוע
3.845	3.766	3.632		דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.3.2016	31.3.2017
%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

(0.20)	(1.01)	0.10	לפי מדד בגין
(0.30)	(0.91)	(0.20)	לפי מדד ידוע
(1.46)	(3.49)	(5.54)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2014 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב הנקוטות בדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום הדוח על המצב הכספי), נכסים פיננסיים לזמן קצר, חייבים ולקוחות, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, זכאים ויתרות זכות (כולל בגין נדל"ן להשקעה) ערביות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך.

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

31.03.2017	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
1,645,459	1,609,508

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)

31.03.2016	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
1,448,472	1,385,870

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)

31.12.2016	
שווי הוגן	ערך בספרים
מבוקר	
1,696,525	1,667,248

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)

(1) אגרות חוב- השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

בדוח על המצב הכספי:

31.03.2017			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
77	-	77	-
6,060	-	-	6,060
6,137	-	77	6,060

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- נגזרים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

31.03.2016			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
36	-	36	-
4,129	-	-	4,129
4,165	-	36	4,129

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- נגזרים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

31.12.2016			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
172	-	172	-
6,671	-	-	6,671
6,843	-	172	6,671

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- נגזרים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. רכישת מבני תעשייה ואחסנה בחדרה ("מתחם אמניר")

1. בחודש ינואר 2017, רכשה החברה, ביחד עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש הנוסף") (כל אחד ביחס לחלקו היחסי בלבד: החברה – 95% והרוכש הנוסף – 5%) בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת מלוא זכויות והתחייבויות המוכר ב"מתחם אמניר" הממוקם בחדרה בצמוד למפעלי נייר חדרה, בשטח של כ- 28.5 דונם, והכולל מספר מבנים לתעשייה ואחסנה בשטח של כ-7,000 מ"ר, המשמשים את אמניר תעשיות מיחזור בע"מ ("אמניר") בתהליך הייצור שלהם ("הנכס").
2. חלקה של החברה בתמורת הרכישה הינו כ-56 מיליון ש"ח.
3. הנכס מושכר במלואו לאמניר עד לשנת 2022. ככל שתקופת השכירות תוארך מעבר לשנת 2022, תשלם החברה למוכר סך נוסף של כ-2 מיליון ש"ח.
4. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס משקף תשואה שנתית של 7.6%.

ב. רכישת מבנה אחסנה משרדים ומסחר בראשון לציון ("בית רשתות")

1. בחודש מרץ 2017, אישר בית המשפט את זכייתה של החברה בהתמחרות לרכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות", הממוקם בראשון לציון ("הנכס"). הנכס הינו בשטח של כ-17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר.
2. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה סך כולל של 119 מיליון ש"ח.
3. הנכס מושכר לכ-30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד חמש שנים, בתוספת אופציות הארכה לתקופות שונות.
4. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-93%. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של 7.5%.
5. השלמת העסקה צפויה בחודש מאי 2017, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

ג. הנפקת אגרות חוב במהלך התקופה:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
24.04.2017 (*)	ציבור	דוח הצעת מדף	100,000,000 ע.ג. אג"ח (סדרה ד')	113.4 מיליון ש"ח

* לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2017 (באלפי ש"ח)

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

ד. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו במהלך התקופה:

שולם/לתשלום בחודש	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד
אפריל 2017 (*)	0.15	24.6 מיליון ש"ח	15 במרץ 2017
יוני 2017 (*)	0.14	23 מיליון ש"ח	14 במאי 2017 (*)

* לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סיד, מנכ"ל

מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 31 בדצמבר 2016 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנהל כללי:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד) (1)

אני, שמואל ס"ד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן: "הדוחות").

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2016) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

14 במאי, 2017.

שמואל סייד, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים:

הצהרת מנהלים

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

אני, מיכל הוכמן, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין. וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2016) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

14 במאי, 2017.

מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים