



דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 ביוני 2017

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-23 דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2017

24 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

25 דוחות תמציתיים על המצב הכספי

26 דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

27-31 דוחות תמציתיים על השינויים בהון

32-33 דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

34-38 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

39 אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין

40-44 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדווח הכספי ועל הגילוי

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2017

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2017 (להלן: "הדוח הכספי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 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, מדד תל בונד 40 ומדד תל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיין החציון 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

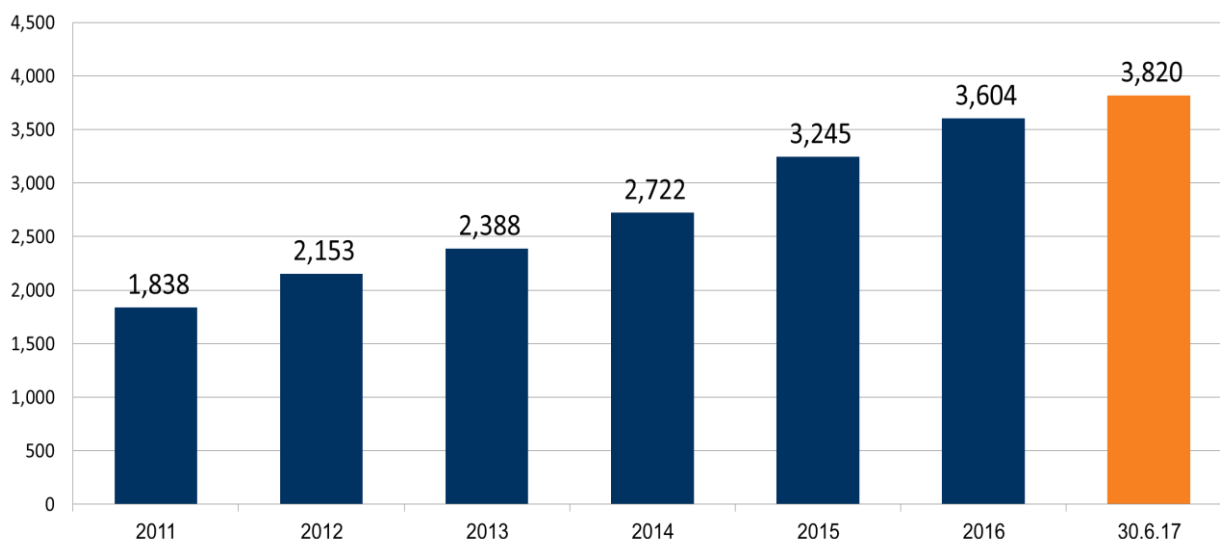
ליום 30 ביוני 2017 לחברה 33 נכסים מניבים בשטח של כ- 436 אלף מ"ר, שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 99.1%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 720 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 30 ביוני 2017:

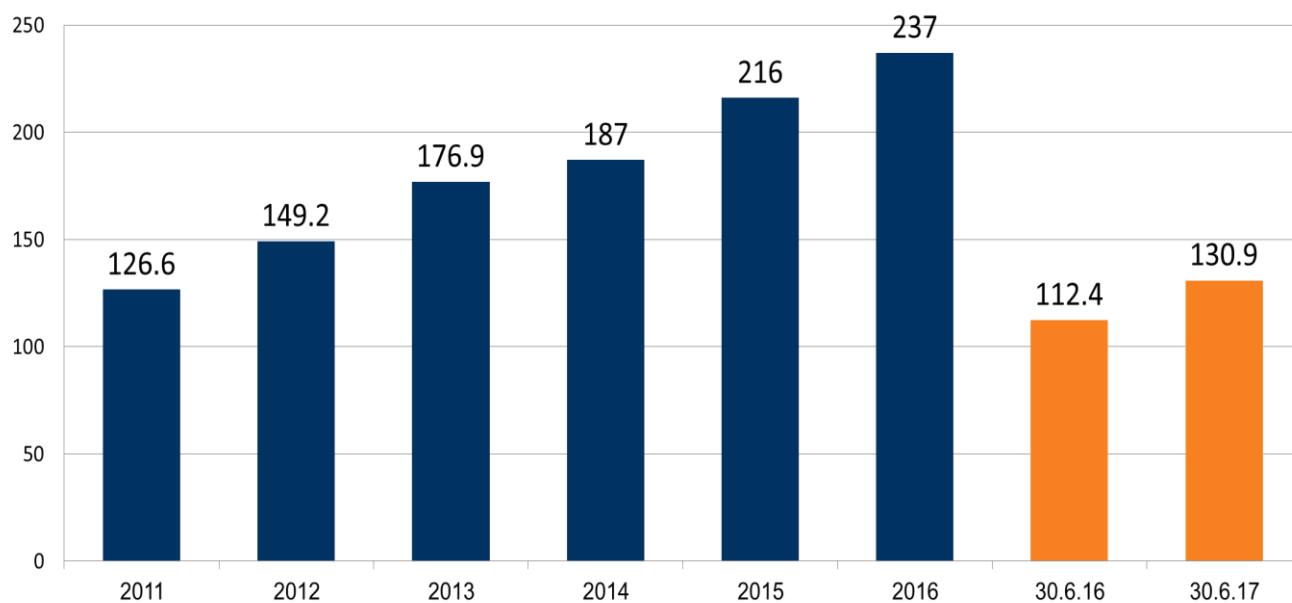
	2016	30.6.16	30.6.17	% שינוי 30.6.16-30.6.17	
NOI	237.0	112.4	130.9	16%	
NOI same property		111.1	118.7	6.8%	
נדל"ן להשקעה	3,604	3,368	3,820	13%	
הון עצמי	1,780	1,681	1,841	10%	
הון למניה (ש"ח)	10.86	10.30	11.15	8%	
FFO	170.5	81.6	89.3	9%	
FFO למניה (ש"ח)	1.04	0.50	0.54	8%	
FFO ריאלי	169.5	79.6	94.4	19%	
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	1.03	0.49	0.57	16%	

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שנתימה ביום 30 ביוני 2017:

NOI - צמיחה של כ-16%	הצמיחה ב- NOI מכ- 112 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2016 לכ- 131 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2017 נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים, מגידול בשיעור התפוסה וכתוצאה מהשלמת תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
NOI same property - גידול של כ-6.8%	גידול של כ-6.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובע כתוצאה מגידול בשיעורי התפוסה ומהשלמת תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
FFO ריאלי - גידול של כ- 19%	מכ- 80 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2016 לכ- 94 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2017. לפרטים ראה סעיף 1.5 להלן.
FFO ריאלי למניה - גידול של כ- 16%	מכ- 49 אג' למניה לכ- 57 אג' למניה
העלאת דירוג אגרות החוב של החברה	העלאת דירוג בחודש יולי 2017 על ידי S&P מעלות, ל- AA /Stable.
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 99.1%.
מגדילים את סכום הדיבידנד הכולל לשנת 2017*	דיבידנד צפוי לשנת 2017 כ- 97.5 מיליון ש"ח (לעומת כ- 91.8 מיליון ש"ח עפ"י החלטה קודמת), גידול ל- 59 אג' למניה לעומת 56 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה. תשואת דיבידנד של כ- 4.4% על פי מחיר המניה ליום 13 באוגוסט 2017. לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	הנפקת חוב - 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 כ- 180 מיליון ש"ח.
תיק הנכסים המניבים גדל בכ-13%	כ-3.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.4 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

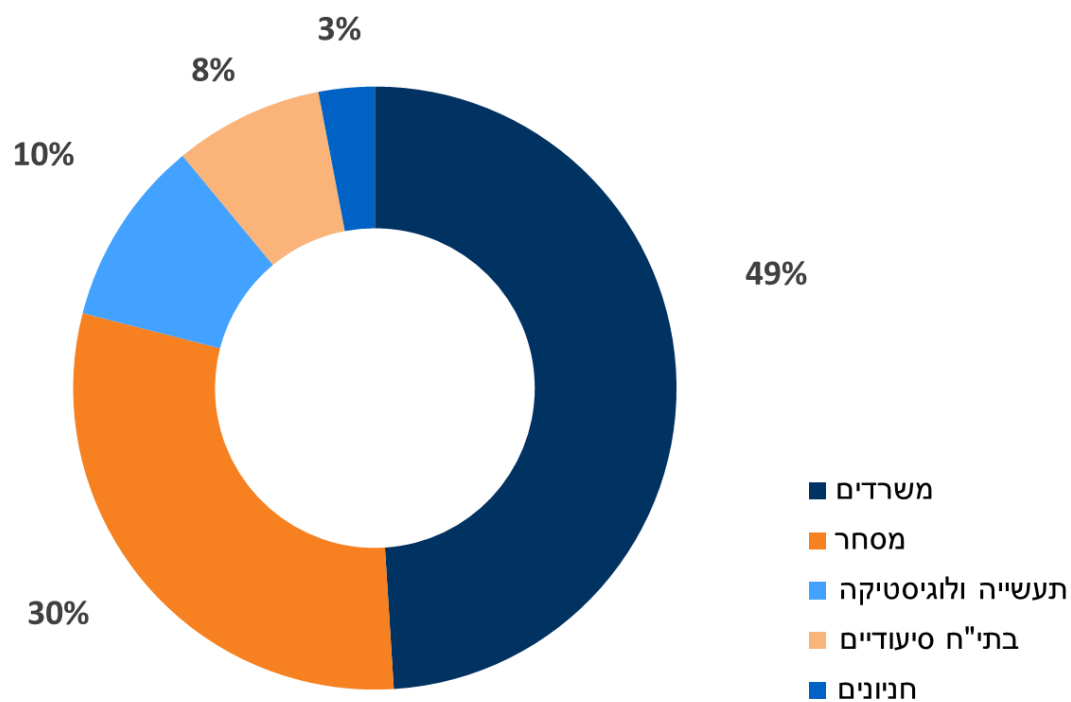
גידול ב- NOI (מיליוני ש"ח)



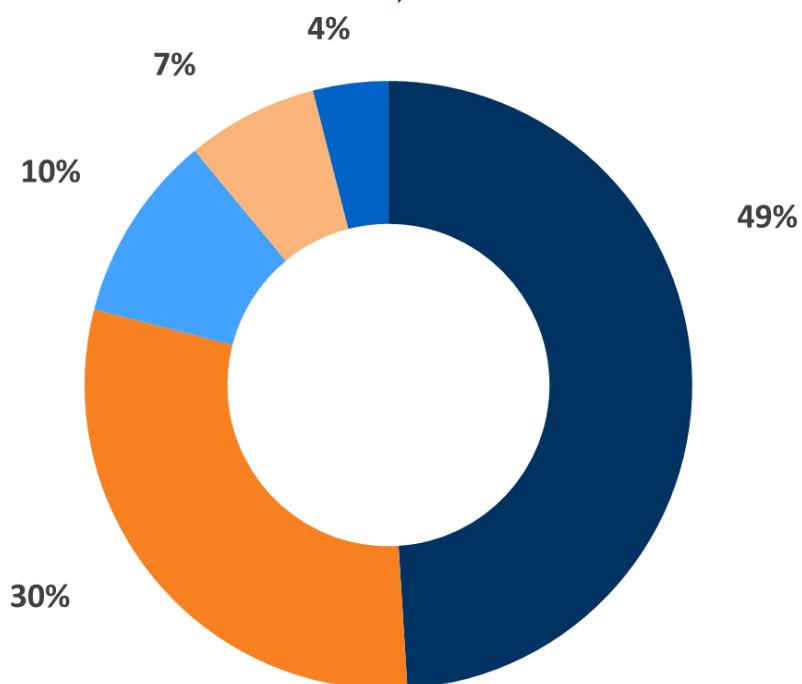
נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 30 ביוני 2017:

שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה- NOI	שעור תפוסה %	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	157,476	63,750	49%	98.2%	1,847,022	49%
מסחר	88,769	38,840	30%	99%	1,156,393	30%
תעשייה ולוגיסטיקה	105,953	13,033	10%	100%	390,470	10%
בתי חולים סיעודיים	30,488	10,932	8%	100%	277,096	7%
חניונים	53,256	4,319	3%	100%	148,969	4%
סה"כ	435,942	130,874	100%	99.1%	3,819,950	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 30 ביוני 2017 (אלפי ש"ח):

3,819,950	נדל"ן להשקעה ליום 30.6.2017
(66,667)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה***
(42,561)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(25,942)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
3,684,780	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
66,559	NOI לרבעון השני של שנת 2017
2,286	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב*
275,380	NOI מתוקנן בקצב שנתי **
7.47%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

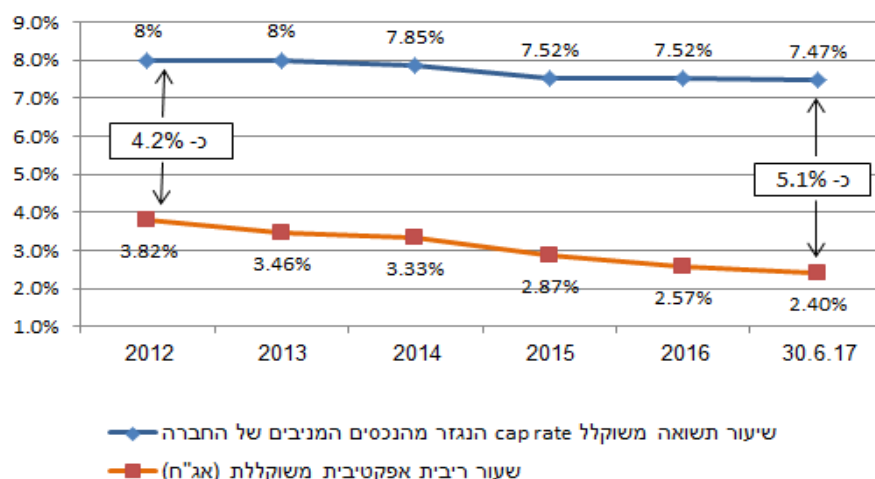
* תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב כוללת את התרומה המלאה של נכסים אשר נרכשו במהלך הרבעון השני וכן את ה- NOI הצפוי בגין חוזי שכירות חתומים (אינה כוללת את ההסכם החדש שנחתם עם אמדוקס לאחר תאריך הדוח הכספי).

** NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת בהמשך סעיף זה.

***ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, ששכומם, בקצב שנתי, נכון ליום 30 ביוני 2017 הינו כ- 5 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

אמדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2017 הינו כ-269-267 מיליון ש"ח לעומת אמדן מקורי של כ-259-256 מיליון ש"ח.

אמדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2017 הינו כ-196-194 מיליון ש"ח לעומת אמדן מקורי של כ-188-185 מיליון ש"ח.

אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים ליום הדוח הכספי, (לרבות ההסכם החדש שנחתם עם אמדוקס), 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	97.5*	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.50	0.52	0.555	0.59	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי לשנת 2017, הוגדל בהחלטת הדירקטוריון המעודכנת מיום 14 באוגוסט 2017.

** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד

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

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

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 מאי 2017 הושלמה רכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות", הממוקם בראשון לציון, בשטח של כ- 17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר בתמורה לסך כולל של 119 מיליון 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- 97%. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של 7.5%.

שוכר עיקרי ברעננה - אמדוקס

בחודש יולי 2017, לאחר תאריך הדוח הכספי, התקשרו החברה ואמדוקס בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר מחליף את הסכם השכירות הנוכחי עם אמדוקס), שעיקריו כדלקמן: אמדוקס תשכור את המושכר במצבו כיום, לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017. לאמדוקס אופציה להפסיק את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים אשר תוכל להינתן עד ליום 30 ביוני 2022.

חלק החברה בדמי השכירות מהמושכר יסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח לשנה, חלק החברה כיום).

לפרטים נוספים בקשר לאמדוקס ראו סעיף 16.4 בפרק א' לדוח התקופתי. השווי ההוגן של מתחם רעננה, בהתחשב בהסכם השכירות החדש, צפוי לעמוד על כ- 580 מיליון ש"ח (לעומת כ- 537 מיליון ש"ח הכלול בדוח הכספי). לפרטים ראה נספח ה'. הגידול הצפוי בשווי ירשם בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי.

רכישת חניון בתל אביב

בחודש אוגוסט 2017, לאחר תאריך הדוח הכספי, התקשרה החברה בהסכם, לפיו התחייבה לרכוש 90% מחניון תת קרקעי שיבנה מתחת למגדל משרדים במתחם יצחק שדה בתל אביב. התמורה עבור הרכישה הינה כ- 60 מיליון ש"ח והיא תשולם ברובה לאחר השלמת בניית החניון ומגדל המשרדים.

1.3. הון וחוב

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2017 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.

אגרת החוב (סדרה ד') נכללת במדד תל בונד 40.

העלאת דירוג החברה

בחודש יולי 2017 הועלה דירוג אגרות החוב של החברה, ע"י S&P מעלות, לדירוג 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)

הסעיף	30.6.17	31.12.16	הסברים והערות
סך המאזן	3,940	3,745	
רכוש שוטף	51	83	השינוי ברכוש השוטף נובע בעיקר מירידה במזומנים.
נדל"ן להשקעה	3,820	3,604	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	54	46	הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברה כלולה.
הון חוזר	(416)	(283)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים כגון צרכי המימון השנתיים ועלויות המימון. מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 416 מיליון ש"ח (כ- 283 מיליון ש"ח בשנת 2016). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 51 מיליון ש"ח, בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 467 מיליון ש"ח, הנובעות בעיקר מהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים (כ- 417 מיליון ש"ח), אשר שימשו לרכישת נכסים כאמור לעיל. השינוי בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר 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.
אשראי לזמן קצר	417	306	כולל חלויות שוטפות של אג"ח לזמן ארוך בסך של כ- 187 מיליון ש"ח. השינוי נובע בעיקר מגידול בהתחייבות לתאגידים בנקאיים ומגידול בחלויות השוטפות.
אגרות חוב, נטו	1,535	1,496	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בניכוי פדיונות וחלויות שוטפות.
הון	1,841	1,780	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ- 108 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 48 מיליון ש"ח.
הון למניה (ש"ח)	11.15	10.86	

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.

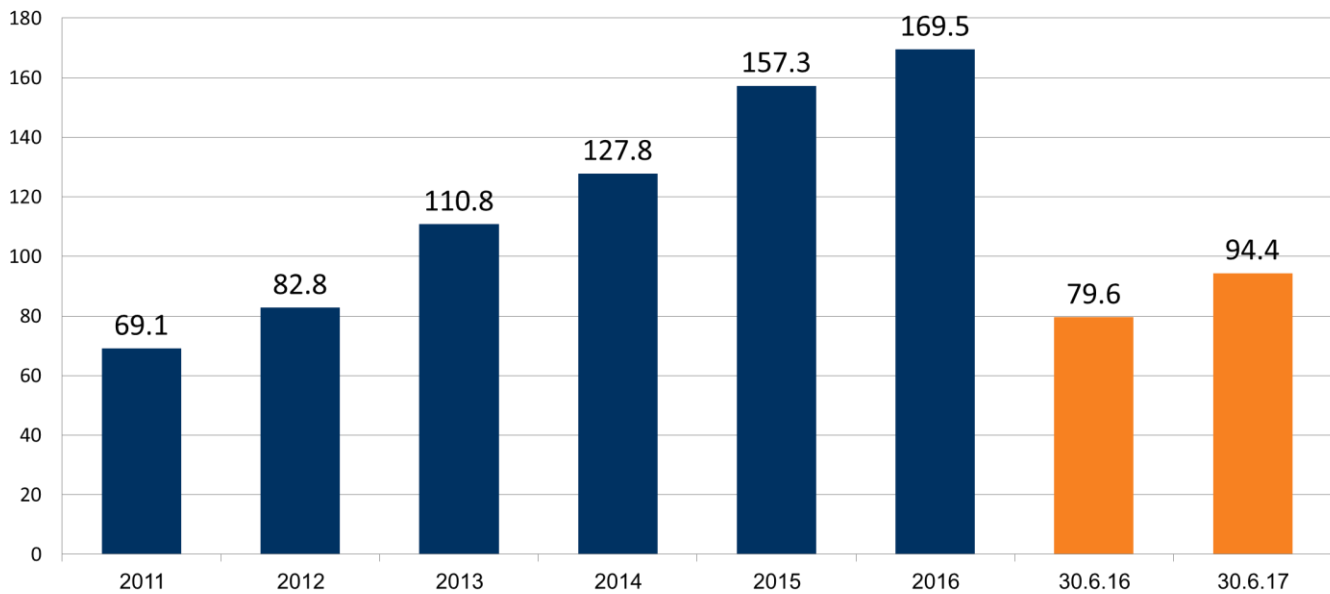
ה- FFO מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

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

יש להדגיש כי ה- FFO:

- 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 (מליוני ש"ח)



להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנה 2016	לתקופה 4-6/2016	לתקופה 4-6/2017	לתקופה 1-6/2016	לתקופה 1-6/2017	
217.4	35.7	67.3	78.5	108.3	רווח
(45.0)	1.3	(25.6)	5.7	(17.7)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
0.6	2.4	(2.2)	(0.2)	(5.6)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.0	3.5	1.8	2.6	2.7	התאמות בחברות כלולות
(6.5)	(6.5)	=	(6.5)	=	הכנסות אחרות חד פעמיות
(49.9)	0.7	(26.0)	1.6	(20.6)	סך התאמות לרווח הנקי
167.5	36.4	41.3	80.1	87.7	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
					התאמות נוספות
3.2	0.8	0.7	1.6	1.5	תשלום מבוסס מניות
(0.2)	(0.1)	(0.2)	(0.1)	0.1	הפחתות ושונוות
170.5	37.1	41.8	81.6	89.3	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.04	0.23	0.25	0.50	0.54	FFO למניה (ש"ח)
169.5	40.6	48.3	79.6	94.4	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.03	0.25	0.29	0.49	0.57	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
163.4	163.2	164.8	163.2	164.4	מספר המניות המשוקלל (במיליונים)

1.6 תוצאות הפעילות

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

שם הנכס	NOI לתקופה של ששה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2017	NOI לתקופה של ששה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2016
מתחם רעננה	20.0	18.8
מרכז מסחרי עפולה	9.4	9.1
בית פסגות	<u>7.9</u>	<u>7.2</u>
סה"כ נכסים עיקריים	37.3	35.1
נכסים אחרים	<u>93.6</u>	<u>77.3</u>
סה"כ	130.9	112.4

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

הסברים והערות	30.6.16	30.6.17	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה וגידול בשיעור התפוסה, וכתוצאה מהשלמת תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.	118.9	136.7	הכנסות מדמי שכירות
הגידול נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	112.4	130.9	NOI
סעיף זה כולל בעיקר שערך נכסים בסך של כ- 36.4 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 13.1 מיליון ש"ח ועדכון חכירה רעננה בסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח. (בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר שערך נכסים בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 9.2 מיליון ש"ח).	(5.7)	17.7	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	14.1	15.0	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון בתקופה הושפעו בעיקר מגידול בהוצאות ריבית בעקבות העליה בהיקף החוב של החברה ביחס לתקופה קודמת. כמו כן, מדד המחירים בתקופה עלה ב- 0.7% לעומת ירידה של 0.4% בתקופה המקבילה אשתקד, לפיכך לחברה הוצאות בגין הפרשי הצמדה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות של כ- 1.8 מיליון ש"ח אשתקד. הוצאות המימון, נטו בתקופה הושפעו גם מהכנסות מימון בגין הפחתת פרמיה על אגרות חוב בסך של כ- 9.6 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 7.2 מיליון ש"ח אשתקד, וכן מהכנסות בגין עדכון דמי חכירה בסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות של כ- 0.2 מיליון ש"ח אשתקד.	19.0	22.1	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהפחתת עלויות רכישה של חברה כלולה, ומהפחתת השווי ההוגן של נכס בחברה כלולה.	(1.7)	(3.1)	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

הסעיף	30.6.17	30.6.16	הסברים והערות
הרווח הכולל	107.7	78.1	
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	0.659	0.481	

1.7 נזילות (מיליוני ש"ח):

ליום 30 ביוני 2017, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, לעומת כ- 50 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

הסעיף	30.6.17	30.6.16	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	68	60	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 108 מיליון ש"ח (כ- 78 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (בתוספת כ- 6 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 1.8 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח (כ- 1.6 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים.
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(216)	(141)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 202 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (אשתקד בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 168 מיליון ש"ח בניכוי מכירת נדל"ן להשקעה תמורת סך של כ- 35 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון	106	154	תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע מגידול באשראי לזמן קצר בסך של כ- 77 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 113 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 48 מיליון ש"ח (אשתקד מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 211 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 13 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 43 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 30 ביוני 2017 הינן בסך של כ- 625 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו כ- 180 מיליון ש"ח (כולל כ- 102 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).

ביום 14 באוגוסט 2017 החליט דירקטוריון החברה להגדיל את סכום הדיבידנד הכולל לשנת 2017 לסך של כ-97.5 מיליון ש"ח (59 אג' למניה על פי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה), מתוכו שולם בחודש יוני 2017 דיבידנד בסך של כ-23.1 מיליון ש"ח.

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 הדירקטוריון	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	23.1	0.14	יוני 2017	
14 באוגוסט 2017	24.8	0.15	ספטמבר 2017	

* גידול לעומת הדיבידנד המינימלי שהיה בסך של כ-22.1 מיליון ש"ח (0.135 ש"ח 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 באוגוסט 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 30 ביוני 2017, (ראו נספח ו' לדוח הדירקטוריון) ולאמור להלן:

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח)

רווח (הפסד) מהשינויים				רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה בשיעור הריבית			שווי הוגן ליום	עליה בשיעור הריבית			המכשיר הרגיש
ירידה של 2% בריבית**	-10%	5%-	30.6.17	5%+	10%+	עליה של 2% בריבית**	
82	5.6	2.8	1,007	(2.8)	(5.6)	(71)	חוזי שכירות*
(195)	(13.3)	(6.6)	(1,796)	6.6	13.2	167	התחייבויות לז"א צמודות למדד
(113)	(7.7)	(3.8)	(789)	3.8	7.6	96	

* מבחן רגישות לתקבולים עתידיים מחוזי שכירות חתומים ליום 30.6.2017 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 -1.47%.

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 10 באוגוסט 2017 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות חברי הוועדה אירית שלומי ואורי ברגמן. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 14 באוגוסט 2017 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 היותן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיותן 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 השניה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי.

שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים 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 חתימת הסכם עם אמדוקס לאחר תאריך הדוח הכספי, ראה סעיף 1.2 לעיל.
בדבר חתימת הסכם לרכישת חניון במתחם יצחק שדה לאחר תאריך הדוח הכספי, ראה סעיף 1.2 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 25.4.17	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 - 8.12.16 100,000 - 25.4.17	143,936 - 2.11.15 78,109 - 8.12.16	187,397
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	221,435	556,278	801,990	222,045	187,397
ערך נקוב ליום 30.6.17	36,906	419,085	726,577	196,800	178,027
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.6.17	44,246	448,707	726,577	196,982	180,001
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.17	867	4,898	8,135	2,205	1,764
שווי הוון ליום 30.6.17	45,206	481,948	830,841	233,700	203,770
שווי בורסאי ליום 30.6.17	45,206	481,948	830,841	233,700	203,770
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 שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה ביום 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

הסעיף	סדרה א'	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	חברה לנאמנות של בנק אגוד בע"מ, ח.פ. 510414659	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	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
הסטוריית דירוגים	ביום 20 ביולי 2008 שונה הדירוג ל- A/Positive. ביום 29 בינואר 2009 שונה הדירוג ל- A/Stable. ביום 14 בינואר 2010 שונה הדרוג ל- A/Positive. ביו ם 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 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 31 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 21 באוקטובר 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 3 באפריל 2015 אישור דירוג AA-/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 18 באוקטובר 2015 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	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'***
	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 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable	AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable	ביום 31 ביולי 2017 העלאת 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 מיידי	לא	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן	כן

*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 כקרבן 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 מיידי: במקרים מסוימים, ובכלל זה: (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי 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 30 ביוני 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,841 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 כקרבן 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 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 ה') לא תהיינה מדורגות עקב סיבות ו/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 30 ביוני 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,841 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 ו/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 30 ביוני 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,841 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 2	שנת 2017 רבעון 1	31.12.16
שווי הנכס (אלפי ש"ח)*	536,800	532,500	532,500
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	9,989	9,876	38,358
רווחי שערך בתקופה**	2,031	(3,370)	1,178
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%
שיעור תשואה***	7.4%	7.4%	7.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר ש"ח (חודשי)****	70	70	70
דמי שכירות ממוצעים לחוזים שנחתמו בתקופה ש"ח (חודשי)	-	=	-

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 66.7 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).

השווי ההוגן של מתחם רעננה, בהתחשב בהסכם השכירות החדש עם אמדוקס צפוי לעמוד על כ- 580 מיליון ש"ח לעומת כ- 537 מיליון ש"ח כיום. הגידול הצפוי בשווי ירשם בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי.

יצויין כי בחודש יולי 2017, לאחר תאריך הדוח הכספי, התקשרו החברה ואמדוקס בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר מחליף את הסכם השכירות הנוכחי עם אמדוקס), שעיקריו כדלקמן: לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017; אמדוקס תשכור את המושכר במצבו כיום, לתקופה נוספת קצובה בת 5 שנים אשר תוכל להינתן עד ליום 30 ביוני 2022; לאמדוקס אופציה להפסיק את ההסכם בהודעה מראש בת 41 מיליון ש"ח לשנה, (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח לשנה כיום). חלק החברה בדמי השכירות מהמושכר יסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לשנה, (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח לשנה כיום). לפרטים נוספים בקשר לאמדוקס ראו סעיף 16.4 בפרק א' לדוח התקופתי.

**רווחי שערך ברבעון השני 2017 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח (ברבעון הראשון 2017 כ- 3.4 מיליון ש"ח ובשנת 2016 הוצאות מימון של כ- 0.6 מיליון ש"ח) הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניטרול הכנסות (הוצאות) אלה, השינוי בשווי הנכס, נטו ליום 30.6.17 הינו כ- 4.3 מיליון ש"ח (אין שינוי בשווי הנכס, נטו ליום 31.3.2017, והשינוי בשווי הנכס, נטו, בשנת 2016 הינו כ- 0.6 מיליון ש"ח).

*** ה – NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30.6.2017 הינו כ- 5 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

אלפי ש"ח

ליום 30 ביוני 2017

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
					נכסים שוטפים
7,130	-	-	-	7,130	מזומנים ושווי מזומנים
					נכסים פיננסיים הנמדדים
6,076	-	-	-	6,076	בשווי הוגן
37,720	1,207	-	3,679	32,834	חייבים ולקוחות
50,926	1,207	-	3,679	46,040	
					נכסים לא שוטפים
3,819,950	3,819,950	-	-	-	נדל"ן להשקעה
					השקעות המטופלות לפי שיטת
54,218	54,218	-	-	-	השווי המאזני
14,910	14,910	-	-	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,940,004	3,890,285	-	3,679	46,040	
					התחייבויות שוטפות
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים
416,607	-	-	186,810	229,797	ולנותני אשראי אחרים
50,240	7,255	-	18,865	24,120	זכאים ויתרות זכות
466,847	7,255	-	205,675	253,917	
					התחייבויות לא שוטפות
30,000	-	-	-	30,000	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
1,534,518	-	-	1,534,518	-	אגרות חוב, נטו
67,367	-	*66,667	700	-	זכאים לזמן ארוך
1,841,272	1,841,272	-	-	-	הון עצמי
3,940,004	1,848,527	66,667	1,740,893	283,917	

* דולר צמוד CPI אמריקאי

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "**החברה**"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילויות משותפות שנכללו אשר הכנסותיהן הכלולות מהוות כ-7.80% וכ-7.57% מכלל ההכנסות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

ה'יקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת ראי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 באוגוסט 2017

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2016	30.6.2016	30.6.2017
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
49,501	109,640	7,130
6,843	3,635	6,076
26,714	36,756	37,720
83,058	150,031	50,926
3,603,505	3,367,919	3,819,950
45,731	44,166	54,218
12,758	21,991	14,910
3,661,994	3,434,076	3,889,078
3,745,052	3,584,107	3,940,004
306,266	285,608	416,607
59,886	48,371	50,240
366,152	333,979	466,847
30,000	37,500	30,000
1,496,122	1,458,801	1,534,518
72,316	71,562	66,667
720	787	700
1,599,158	1,568,650	1,631,885
1,779,742	1,681,478	1,841,272
3,745,052	3,584,107	3,940,004

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

התחייבויות לא שוטפות:

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

הון

14 באוגוסט 2017

מיקל הוכמן סמנכ"ל כספים	שמואל סייד מנכ"ל	דרור גד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	---------------------	-----------------------------	-------------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2016	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
250,586	60,404	69,029	118,886	136,657	הכנסות מדמי שכירות
13,580	3,321	2,470	6,447	5,783	עלות אחזקה ותפעול מבנים
237,006	57,083	66,559	112,439	130,874	
44,956	(1,293)	25,599	(5,700)	17,661	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
281,962	55,790	92,158	106,739	148,535	
28,720	6,787	7,420	14,065	15,028	הוצאות הנהלה וכלליות
6,455	6,455	-	6,455	-	הכנסות אחרות
259,697	55,458	84,738	99,129	133,507	
610	128	2,420	417	5,868	הכנסות מימון
(42,868)	(16,666)	(17,707)	(19,409)	(27,975)	הוצאות מימון
(42,258)	(16,538)	(15,287)	(18,992)	(22,107)	הוצאות מימון, נטו
(72)	(3,269)	(2,174)	(1,654)	(3,100)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
217,367	35,651	67,277	78,483	108,300	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
217,367	35,651	67,277	78,483	108,300	רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר:					
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
1,600	(515)	(33)	(416)	(645)	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
218,967	35,136	67,244	78,067	107,655	סך הכל רווח כולל לתקופה
1.330	0.218	0.408	0.481	0.659	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
1.320	0.217	0.405	0.478	0.654	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
163,426	163,200	164,784	163,166	164,380	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
164,642	164,592	166,288	164,338	165,689	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017

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:
108,300	108,300	-	-	-	-	רווח לתקופה
(645)	-	(645)	-	-	-	הפסד כולל אחר
107,655	108,300	(645)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
1,538	-	-	(1,900)	2,195	1,243	תשלום מבוסס מניות
(47,663)	(47,663)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
1,841,272	628,406	999	5,991	1,040,712	165,164	יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016

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:
78,483	78,483	-	-	-	-	רווח לתקופה
(416)	-	(416)	-	-	-	הפסד כולל אחר
78,067	78,483	(416)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
1,640	-	-	1,065	443	132	תשלום מבוסס מניות
(43,242)	(43,242)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
1,681,478	473,110	(372)	8,208	1,037,290	163,242	יתרה ליום 30 ביוני 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2017

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	
1,796,311	584,181	1,032	7,889	1,039,084	164,125	יתרה ליום 1 באפריל 2017
						שינויים בתקופה:
67,277	67,277	-	-	-	-	רווח לתקופה
(33)	-	(33)	-	-	-	הפסד כולל אחר
67,244	67,277	(33)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
769	-	-	(1,898)	1,628	1,039	תשלום מבוסס מניות
(23,052)	(23,052)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>1,841,272</u>	<u>628,406</u>	<u>999</u>	<u>5,991</u>	<u>1,040,712</u>	<u>165,164</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016

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	
1,667,554	459,491	143	7,718	1,037,047	163,155	יתרה ליום 1 באפריל 2016
						שינויים בתקופה:
35,651	35,651	-	-	-	-	רווח לתקופה
(515)	-	(515)	-	-	-	הפסד כולל אחר
35,136	35,651	(515)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
820	-	-	490	243	87	תשלום מבוסס מניות
(22,032)	(22,032)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>1,681,478</u>	<u>473,110</u>	<u>(372)</u>	<u>8,208</u>	<u>1,037,290</u>	<u>163,242</u>	יתרה ליום 30 ביוני 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

הון המניות הנפרע מבוקר	פרמיה על מניות מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות מבוקר	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מבוקר	עודפים מבוקר	סה"כ מבוקר
163,110	1,036,847	7,143	44	437,869	1,645,013
יתרה ליום 1 בינואר 2016					
שינויים בתקופה:					
-	-	-	-	217,367	217,367
רווח לתקופה					
-	-	-	1,600	-	1,600
רווח כולל אחר					
-	-	-	1,600	217,367	218,967
סך הכל רווח כולל לתקופה					
811	1,670	748	-	-	3,229
תשלום מבוסס מניות					
-	-	-	-	(87,467)	(87,467)
דיבידנד שחולק					
163,921	1,038,517	7,891	1,644	567,769	1,779,742
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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2016	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
217,367	35,651	67,277	78,483	108,300
רווח לתקופה				
(60,332)	5,902	(26,428)	(18,359)	(40,765)
התאמות הדרושות להצגת מזומנים				
ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):				
157,035	41,553	40,849	60,124	67,535
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:				
(346,197)	(120,991)	(130,623)	(168,418)	(202,314)
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה				
35,130	-	-	35,130	-
מכירת נדל"ן להשקעה				
(883)	(1,092)	(672)	(932)	(11,514)
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת				
השווי המאזני, נטו				
(1,049)	-	1,000	(8)	-
נכסים פיננסיים, נטו				
(777)	(4,667)	(996)	(6,957)	(2,155)
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך				
(313,776)	(126,750)	(131,291)	(141,185)	(215,983)
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:				
-	-	23,767	-	77,297
גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים				
בנקאיים ומנותני אשראי אחרים				
(7,500)	-	-	-	-
פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי				
אחרים				
379,625	210,587	113,039	210,587	113,039
הנפקת אגרות חוב, נטו				
(115,193)	-	-	(13,421)	(36,596)
פדיון אגרות חוב				
(87,467)	(43,242)	(47,663)	(43,242)	(47,663)
דיבידנד ששולם				
169,465	167,345	89,143	153,924	106,077
מזומנים, נטו, מפעילות מימון				
12,724	82,148	(1,299)	72,863	(42,371)
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים				
36,777	27,492	8,429	36,777	49,501
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת				
התקופה				
49,501	109,640	7,130	109,640	7,130
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2016	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
3,229	820	769	1,640	1,538	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(15,968)	(3,623)	(5,054)	(7,166)	(9,577)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
72	3,269	2,174	1,654	3,100	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(892)	3,519	6,463	(1,798)	5,018	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(101)	-	(1)	54	100	הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים, נטו
(44,956)	1,293	(25,599)	5,700	(17,661)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
56,828	16,049	13,383	26,760	25,462	הוצאות מימון אחרות, נטו
(1,788)	21,327	(7,865)	26,844	7,980	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(10,174)	(16,327)	(15,127)	(20,154)	(10,984)	גידול בחייבים ולקוחות
6,851	1,267	(2,998)	(852)	(6,705)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(3,323)	(15,060)	(18,125)	(21,006)	(17,689)	
מזומנים מפעילות שוטפת:					
(55,317)	(372)	(440)	(24,278)	(31,059)	ריבית ששולמה
96	7	2	81	3	ריבית שנתקבלה
(55,221)	(365)	(438)	(24,197)	(31,056)	
(60,332)	5,902	(26,428)	(18,359)	(40,765)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2016	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,431	-	277	-	377	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	31.12.2016	30.6.2016	30.6.2017	
				מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
	98.90	99.10	98.90	לפי מדד בגין
	98.90	98.80	99.59	לפי מדד ידוע
	3.845	3.846	3.496	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2016	30.6.2016	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

(0.20)	1.02	(0.10)	-	-	לפי מדד בגין
(0.30)	0.51	0.90	(0.40)	0.70	לפי מדד ידוע
(1.46)	2.12	(3.74)	(1.43)	(9.08)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2014 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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) ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך.

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

30.6.2017	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
1,795,465	1,739,197

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)

30.6.2016	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
1,678,995	1,609,495

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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:

30.06.2017			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
50	-	50	-
6,026	-	-	6,026
6,076	-	50	6,026

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- נגזרים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

30.06.2016			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
20	-	20	-
3,615	-	-	3,615
3,635	-	20	3,615

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 30 ביוני 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 רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("הרוכש הנוסף") (כל אחד ביחס לחלקו היחסי בלבד: החברה - 95% והרוכש הנוסף - 5%) את 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. בחודש מאי 2017, הושלמה העסקה בתמורה לסך כולל של כ-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-97%. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של 7.5%.

ג. הארכת הסכם שכירות עם שוכר עיקרי ("אמדוקס"):

בחודש יולי 2017, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרו החברה ואמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר מחליף את הסכם השכירות הנוכחי עם אמדוקס), שעיקריו כדלקמן:

א. אמדוקס תשכור את המושכר במצבו כיום, לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017;

ב. לאמדוקס אופציה להפסיק את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים אשר תוכל להינתן עד ליום 30 ביוני 2022;

ג. חלק החברה בדמי השכירות מהמושכר יסתכם לסך של כ-41 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (לעומת כ-35 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, חלק החברה כיום). בהתחשב בהסכם השכירות החדש, השווי ההוגן של מתחם רעננה צפוי לעמוד על כ-580 מיליון ש"ח (לעומת כ-537 מיליון ש"ח, כפי שגללל בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2017). הגידול הצפוי בשווי ירשם בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2017 (באלפי ש"ח)

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

ד. התקשרות לרכישת חניון בתל אביב

בחודש אוגוסט 2017, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בהסכם, לפיו התחייבה לרכוש 90% מחניון תת קרקעי שיבנה מתחת למגדל משרדים במתחם יצחק שדה בתל אביב. התמורה עבור הרכישה הינה כ- 60 מיליון ש"ח, אשר תשולם ברובה לאחר השלמת בניית החניון ומגדל המשרדים.

ה. דירוג האג"ח של החברה:

בחודש יולי 2017, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הועלה דירוג אגרות החוב של החברה, ע"י S&P מעלות, לדירוג AA/Stable.

ו. הנפקת אגרות חוב במהלך התקופה:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
25.04.2017	ציבור	דוח הצעת מדף	100,000,000 ע.ג. אג"ח (סדרה ד')*	113.4 מיליון ש"ח

* הרחבת סדרה.

ז. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו במהלך התקופה:

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם/לתשלום בחודש
15 במרץ 2017	24.6 מיליון ש"ח	0.15	אפריל 2017
14 במאי 2017	23.1 מיליון ש"ח	0.14	יוני 2017
14 באוגוסט 2017 (*)	24.8 מיליון ש"ח	0.15	ספטמבר 2017 (*)

* לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

14 באוגוסט, 2017

לכבוד

ריט 1 בע"מ

רח' הנחושת 6

רמת החייל, ת"א

א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2017 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן השקעות במקרקעין על פי סעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים: טל: 02-6546200 פקס: 02-6526633
באר שבע: טל: 077-6900700 פקס: 03-6368714
בני ברק: טל: 073-7145300 פקס: 073-7145317

תל אביב: טל: 03-6386868 פקס: 03-6394320
חיפה: טל: 04-8680600 פקס: 04-8620866
קרית שמונה: טל: 04-6951389 פקס: 04-6950004

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



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד) (1)

אני, שמואל ס"ד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2017) 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 באוגוסט, 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 השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2017) 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 באוגוסט, 2017

מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים