



## מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2017

### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולתיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

#### כללי

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין (REIT). החברה נתאגדה ונרשמה בישראל ביום 19 באוקטובר 2015. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס ההכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). בחודש אפריל 2017 השלימה החברה הנפקה של מניות ואגרות חוב (סדרה א') לציבור ובהתאם החלו ניירות הערך של החברה להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, לרבות משרדים, תעשייה, לוגיסטיקה, מסחר, חניונים, בתי אבות סיעודיים ומלונאות וכן דיור להשכרה. בכך מתאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה ישירה בנכס מניב מסוים וניצול הטבות המס המוענקות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בחודש אפריל 2016 פורסם תיקון 222 לפקודת מס הכנסה הכולל תיקונים לפרק שני 1 בפקודת מס הכנסה, העוסק במיסוי לעניין קרן להשקעות במקרקעין ("קרנות ריט"). התיקון כולל הוראות אשר מטרתן לעודד קרנות ריט לפעול בתחום המגורים וכן הוראות אשר להערכת הרשויות יעודדו הקמת קרנות ריט חדשות נוספות (בעיקר בנושא שליטה ואפשרות העברת נכסים לקרנות ריט בשלב הקמתן). בנוסף, התיקון כולל מנגנון של דחיית מס שבח במכירת נכסים לקרנות ריט כנגד מניות, וכן הקלות בנוגע לאפשרות לרכוש, להחזיק ולנהל איגודי מקרקעין. להערכת החברה, תיקון החוק פותח בפניה אפשרויות לסוגי עסקאות אשר לא היו אפשריות קודם לתיקון.

ביום 3 באפריל 2017 פרסמה החברה תשקיף הנפקה לציבור ותשקיף מדף במסגרתו נרשמו למסחר 133,500,000 מניות רגילות של החברה שהיו מצויות בהונה המונפק של החברה, וכן נרשמו למסחר 32,570,000 מניות רגילות חדשות של החברה שהונפקו במסגרת התשקיף ו-229,274,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בתמורה נטו של כ-285.8 מליון ש"ח. ביום 9 באפריל החלו המניות ואגרות החוב להיסחר בבורסה – לפרטים ראה דוח מיידי של החברה בדבר תוצאות הנפקה מיום 6.4.2017 (אסמכתא 037980-01-2017).

#### הסביבה העסקית

שנת 2016 התאפיינה בצמיחה כלכלית, התוצר המקומי הגולמי צמח בשיעור של 4%, הגבוה ביותר שנרשם בארבע השנים האחרונות. על-פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשיעור של 3.2% ו-3.1% בשנים 2017 ו-2018 בהתאמה<sup>1</sup>. ענף הנדל"ן המניב בישראל, בו פועלת החברה, התאפיין ביציבות מחירים וברמות תפוסה גבוהות, שבאו לידי ביטוי גם בנכסי החברה.

<sup>1</sup> התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, בנק ישראל, דצמבר 2016, זמין בקישור:

ברבעון הראשון של 2017 נמשכה המגמה הני"ל. נמשך ייזום הפרוייקטים החדשים בתחומי המשרדים, תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, ונמשכה היציבות בביקושים לשטחים אלה ברחבי הארץ. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך בו היא פועלת ומצב נכסיה יאפשרו לה להמשיך לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

להלן נתונים עיקריים אודות התפתחויות שחלו בעסקי החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 ועד לפרסום הדוח

• **ביטול ערך נקוב של מניות החברה ואיחוד מניות**

ביום 23 במרץ 2017 החליטה החברה על ביטול הערך הנקוב של המניות הרגילות של החברה, כך שהמניות תהיינה מניות רגילות ללא ערך נקוב. כמו כן, אוחד הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 1:2 באופן שכל שתי (2) מניות רגילות ללא ערך נקוב, אוחדו למניה רגילה אחת (1) ללא ערך נקוב. כמו כן, בוצע איחוד לכתבי האופציה שהנפיקה החברה ביחס של 1:2, כך שכל שני (2) כתבי אופציה אוחדו לכתב אופציה אחד (1) הניתן למימוש למניה אחת (לאחר איחוד כאמור לעיל).

• **חלוקת דיבידנד**

בחודש פברואר 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4,700 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה. החלוקה האמורה בוצעה בהתאם לסעיף 9א64(ב)(1) לפקודה.

**נכסי החברה - התפלגות לפי שימושים ליום 31 במרץ 2017:**

שימושים	שטח במ"ר	NOI באלפי ש"ח	שיעור מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן באלפי ש"ח	שיעור מהשווי הוגן
תעשייה ולוגיסטיקה	24,744	2,503	53%	99.4%	135,316	51%
משרדים	10,372	1,734	37%	95.1%	101,703	39%
סה"כ עילי	35,116	4,237	90%	98.1%	237,019	90%
חנייה	15,556	472	10%	--	25,436	10%
סה"כ	50,672	4,709	100%	--	262,455	100%

1.1 **מצב כספי**

הערות	31 בדצמבר 2016	31 במרץ 2017	
	במליון ש"ח		
--	313.5	308.9	סך הנכסים
השינוי נובע בעיקר מקיטון ביתרת המזומנים, בעיקר עקב תשלום מס רכישה בעסקת הרטוב ותשלום דיבידנד, בקיזוז התזרים השוטף.	51	46	רכוש שוטף
ללא שינוי	262.5	262.5	נדלן להשקעה
ללא שינוי מהותי	43.7	42.2	הון חוזר
השינוי נובע בעיקר מגידול בחלויות השוטפות	39.1	38.5	הלוואה לזמן ארוך
השינוי נובע מהרווח ברבעון בקיזוז הדיבידנד ששולם לבעלי המניות.	267.1	266.2	הון עצמי

**תוצאות הפעולות**

1.2

הערות	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017	
	במליון ש"ח		
הגידול בהכנסות נובע מגידול במצבת הנכסים של החברה- ברבעון המקביל בשנה הקודמת הכנסות החברה נבעו מהפעלת הנכס בראש העין בלבד, בעוד ברבעון הנוכחי הופעלו בנוסף גם הנכסים בירושלים ובהר טוב.	1.7	5.8	הכנסות מדמי שכירות
ראה לעיל- ברבעון הנוכחי הופעלו 3 הנכסים של החברה, וברבעון המקביל בשנה הקודמת הופעל הנכס בראש העין בלבד.	1.6	4.7	NOI
השינוי נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מגידול במצבת הנכסים של החברה.	0.2	0.8	הוצאות הנהלה וכלליות
השינוי בין התקופות נובע מהשינוי במדד המחירים לצרכן (מדד ידוע), אשר ברבעון הנוכחי ירד ב- 0.2% לעומת ירידה של 0.9% ברבעון המקביל אשתקד.	(0.1)	0.2	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
השינוי נובע בעיקר מהגידול ב-NOI של החברה כתוצאה כאמור מהפעלת 3 הנכסים של החברה ברבעון הנוכחי.	1.4	3.8	סך הכל רווח כולל

**נזילות**

1.3

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2017 עומדת על כ-46.1 מליון ש"ח.

הערות	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017	
	במליון ש"ח		
הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר כאמור מגידול במצבת הנכסים של החברה, והפעלת הנכסים בירושלים ובהר טוב בנוסף לנכס בראש העין.	0.9	4.2	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ברבעון הנוכחי הסעיף כולל תשלום מס רכישה בעסקת הר טוב	(0.4)	(4.9)	תזרים ששימש לפעילות השקעה
הסעיף כלל בעיקר תשלום דיבידנד ופירעון ריבית.	(0.3)	(4.2)	תזרים ששימש לפעילות מימון

**מקורות מימון**

1.4

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי שמקורו מהשקעת בעלי מניותיה, באמצעות גיוס הון וחוב במסגרת הנפקה לציבור וכן באמצעות הלוואה צמודת מדד לזמן ארוך ממוסד בנקאי. החברה מתעתדת לממן את המשך פעילותה באמצעות גיוסי הון נוספים, וכן מהנפקת אגרות חוב בשוק ההון והלוואות מגופים מוסדיים וממוסדות בנקאיים.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, סך ההלוואות של החברה לא יעלה על 60% משווי נכסיה המניבים, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (החברה אינה מחזיקה כיום מקרקעין לצורכי דיור להשכרה) ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

**תחזית NOI ו- FFO לשנת 2017**

אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים בשנת 2017 הינו כ-24-23.5 מליון ש"ח. אומדן ה-FFO הצפוי מהפעלת אותם נכסים בשנת 2017 הינו כ-15.9 – 15.4 מליון ש"ח. הנתונים לעיל כוללים את מלוא עלויות הריבית הצפויות כתוצאה מגיוס אגרות החוב של החברה מחודש אפריל 2017 ואינם כוללים NOI בגין רכישה אפשרית של נכסים נוספים (מלבד הנכס ברחובות – ראה סעיף 3 להלן) באמצעות כספי תמורת ההנפקה.

המידע ביחס ל-FFO הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, בין היתר, בשל סיום חוזי השכירות מכל סיבה שהיא וכן בשל עניינים אחרים שאינם בהכרח בשליטת החברה.

**גילוי ייעודי בקשר עם אשראי בר דיווח**

תוצאות חישובה ליום 31.3.2017	אמת המידה הפיננסית
2.8	היחס בין הסכום המצטבר של ההכנסה התפעולית נטו של הנכס (NOI) בתקופה של 4 רבעונים לפני מועד הבדיקה, לבין הסכום המצטבר של החלויות השוטפות של האשראי (קרן וריבית) בתקופה של 4 רבעונים לאחר מועד הבדיקה, בחישוב שנתי, לא יפחת בכל עת מיחס של 1.2.
6.3	היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין סך ה-NOI של הנכס ב-4 הרבעונים של לפני מועד הבדיקה, בחישוב שנתי, לא יעלה בכל עת על יחס של 8. במידה והחברה תמצא בהפרה, ניתנה לה תקופה של שני רבעונים לתיקון ההפרה.
2.8	היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של כל חובותיהם והתחייבויותיהם של החברה לבנקים, מוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות חוב, לבין הסכום המצטבר של ההכנסה התפעולית של החברה, בחישוב שנתי, לא יעלה בכל עת על יחס של 10.
49%	יחס LTV – שווי היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, לא יעלה על 80% משווי הנכס כפי שישתקף בדוחות שמאי שיומצאו לבנק ו/או מדוחות כספיים של החברה ו/או מכל דוח אחר (ללא הפחתה למימוש מהיר. במידה והחברה תמצא בהפרה, ניתנה לה תקופה של שני רבעונים לתיקון ההפרה.
מליון 266.2 ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 200 מליון ש"ח.
15%	היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של כל חובות והתחייבויות החברה לבנקים, מוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות חוב, לבין שווי נכסי הנדל"ן של החברה וכויות בהם (ללא הפחתה למימוש מהיר) לא יעלה בכל עת על 60%.

**2. היבטי ממשל תאגידי**

**מבקר פנים**

למועד הדוח לא מכהן בחברה מבקר פנים. בהתאם לסעיף 146 לחוק החברות. תשע"ט – 1999, מבקר פנים ימונה על ידי דירקטוריון החברה לפי הצעת ועדת הבקורת. החברה תפעל למינויו של מבקר פנים עם מינויים של דירקטורים חיצוניים בחברה ומינויה של ועדת בקורת. החברה פעלה לזימון אסיפה כללית שעל סדר יומה מינוי דירקטורים חיצוניים אשר תתכנס ביום 17 במאי 2017.

**3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה**

**אירועים לאחר תאריך המאזן**

ביום 4 במאי 2017 התקיימו מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם בו התקשרה החברה עם צדדי ג' בלתי קשורים לרכישת 50% חלקים בלתי מסוימים במתחם חדש שהקמת מרביתו הושלמה לאחרונה, אשר כולל כ-28,000 מ"ר של שטחי מסחר ומשרדים, על גבי מגרש בשטח של כ-24 דונם ברחובות ("המתחם"). התמורה בגין רכישת 50% מהזכויות במתחם עומדת על סך של

128.5 מיליון ש"ח, בתוספת תשלום עתידי בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין ניצול עתידי של כ-2,000 מ"ר זכויות בנייה נוספות. בנוסף, תשלם החברה הוצאות עסקה בסך של כ-10 מיליון ש"ח (מס רכישה, תיווך ומשפטיות). נכון למועד זה, הושכרו כ-60% מהשטחים המיועדים להשכרה, וה-NOI הצפוי מהמבנים הקיימים עם השכרתם המלאה נאמד בכ-19 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה ולמשך 18 חודשים החברה זכאית ל-8 מיליון ש"ח הראשונים לכל שנת שכירות שיתקבלו בגין דמי השכירות במתחם. דמי השכירות שמעל 8 מיליון ש"ח ועד 16 מיליון ש"ח לשנה יהיו לזכות המוכרות, ודמי השכירות שמעל 16 מיליון ש"ח יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

החברה צופה כי העסקה תושלם בימים הקרובים.

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב (בש"ח)			שיעור ריבית	הוגן שווי (שווי בבורסה בש"ח)	סכום הריבית שנצברה (בש"ח)	מועדי תשלום קרן	ריבית	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים
		במועד ההנפקה	במועד הדוח	משוערך למועד הדוח							
א'	6.4.2017	229,274,000	--	--	2.1%	233,630,000	ב-10 תשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2018, באופן בו כל אחד מ-9 התשלומים הראשונים (היינו התשלומים שישולמו ביום 1 באוקטובר 2018, 1 באפריל ו-1 באוקטובר 2019 עד 2022), יהיה בשיעור של 3% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א'), והתשלום האחרון אשר ישולם ביום 1 באפריל 2023 יהיה בשיעור של 73% מגובה הקרן המקורית של אגרות חוב (סדרה א')	ב-12 תשלומים חצי שנתיים, בימים 1 באוקטובר ו-1 באפריל של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023, החל מיום 1 באוקטובר 2017 ועד ליום 1 באפריל 2023 (כולל), בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום	צמוד למדד המחירים לצרכן	לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')	(1)

1. החברה התחייבה כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תיצור או תתחייב ליצור שעבודים חדשים ולא תסכים ליצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבודים כלשהם מכל מין וסוג בדרגה כלשהי על נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (להלן: "התחייבות לאי יצירת שעבודים"). על אף האמור לעיל, ההתחייבות לאי יצירת שעבודים לא תחול על כל אחת מהפעולות והשעבודים הבאים: (1) יצירת שעבודים כלשהם, בדרגה ובתנאים על-פי שיקול דעתה של החברה, ככל שלאחר יצירת שעבודים כאמור היחס שבין ערכם המצטבר של הנכסים הלא משועבדים בספרי החברה לבין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (קרן, ריבית צבורה והפרשי הצמדה) לא יפחת מ-150%; (2) יצירת שעבוד קבוע מכל דרגה שהיא לטובת מימון רכישת נכסים ו/או פיתוח נכסים ובכלל זה תכנון, בניית, השבחת ו/או הרחבת הנכס וכל הפעולות הקשורות לפיתוח או בניית הנכסים האמורים, על ידי החברה לרבות באמצעות חברות פרויקט; (3) שעבוד להבטחת מחזור (או מחזור מחדש) של הלוואה קיימת נכון למועד חתימת שטר זה שהובטחה בשעבוד, לרבות מחזור הלוואה קיימת אצל גורם מלווה שאינו הגורם המלווה שנתן את הלוואה הקודמת, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: (א) השעבוד החדש יחול על כל או חלק מאותם נכסים שהבטיחו את הלוואה הקודמת (בתוספת שיפורים ותוספות לאותם נכסים וכן נכסים, תקבולים וזכויות הנובעים מהם) או על כל או חלק מנכסים אחרים אשר אינם שונים באופן מהותי מאותם נכסים שהבטיחו את הלוואה ובשווי דומה בהתאם להערכת שווי שתאריך החתימה עליה יהיה לכל היותר 3 חודשים קודם למועד בחינת השווי); וכן; (ב) החוב המובטח על ידי השעבוד החדש (קרי, גובה קרן הלוואה לאחר מחזור מחדש) כאמור לא יעלה על היתרה הבלתי מסולקת של החוב (קרן, ריבית צבורה והפרשי הצמדה) שהובטח על ידי השעבוד כפי שהוא ערב הנפקת סדרת אגרות החוב לראשונה על פי שטר נאמנות זה; (4) שעבוד, עכבון או בטוחה אחרת על נכסי החברה אשר נוצרים מכוח דין ספציפי על פי

- דרישות רגולטוריות, ועל פי תנאיהן; (5) שעבוד על נכסים או זכויות שנרכשו (או יירכשו) באופן שהיו משועבדים עוד טרם רכישתם; (6) שעבוד על נכסים אשר נמכרו על ידי החברה ומלוא התמורה בגינם שולמה עובר למועד יצירת השעבוד, אולם רישום שינוי הבעלות בהם על שם הרוכש טרם הושלם.
2. פרטי הנאמן הינם כדלקמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, רח' הירקון 113 תל אביב, טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451. איש קשר: מרב עופר אורן ודן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני [Hermetic@hermetic.co.il](mailto:Hermetic@hermetic.co.il).
3. סדרת אגרות החוב הינה מהותית.
4. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה החברה לעמוד על פי הוראות שטר הנאמנות ראה סעיפים 6.2.2, 6.2.3 ו-6.2.4 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספח לפרק 2 לתשקיף שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2017 (אסמכתא 036330-01-2017).
5. למועד הדוח החברה עומדת בתנאים הקבועים בפקודה החלים עליה כקרן השקעות במקרקעין.
6. למועד דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטר הנאמנות בגין סדרת אגרות החוב ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי על-ידי הנאמן לאגרות החוב.

10 במאי 2017

---

עופר אברם, מנכ"ל

---

שרון שופי, יו"ר הדירקטוריון

נספח א' – גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

מבנה לוגיסטי בהר-טוב\*

1-12.2016	1-3.2017	
82,350	82,350	שווי הנכס
225	1,334	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
(5,802)	--	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)**
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.6%	6.5%	שיעור תשואה בפועל מתואם שנתית
30	30	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)
--	--	דמי שכירות ממוצעים לחוזים שנחתמו בתקופה למ"ר לחודש (בש"ח)

\* הפעלת הנכס החלה במחצית השנייה של חודש דצמבר 2016.  
 \*\* הסעיף כולל עלויות רכישה (בעיקר מס רכישה) בסך של 6.2 מליון ש"ח בניכוי הכנסה מעליית שווי הוגן.

מבנה משרדים בירושלים\*

1-12.2016	1-3.2017	
99,750	99,750	שווי הנכס
4,694	1,854	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
(1,442)	--	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)**
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.3%	7.4%	שיעור תשואה בפועל מתואם שנתית
66	66	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)
84	--	דמי שכירות ממוצעים לחוזים שנחתמו בתקופה למ"ר לחודש (בש"ח)

\* הפעלת הנכס החלה ביום 10 במאי 2016.  
 \*\* הסעיף כולל עלויות רכישה (בעיקר מס רכישה) בסך של 6.2 מליון ש"ח בניכוי הכנסה מעליית שווי הוגן.

מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בראש העין

1-12.2016	1-3.2017	
80,355	80,355	שווי הנכס
6,317	1,521	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,156	--	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.9%	7.6%	שיעור תשואה בפועל מתואם שנתית
33	33	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)
35	--	דמי שכירות ממוצעים לחוזים שנחתמו בתקופה למ"ר לחודש (בש"ח)



## מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרס 2017

בלתי מבוקרים

**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ**  
**דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרס 2017**  
**בלתי מבוקרים**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח סקירה
3-4	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות תמציתיים על השינויים בהון (גרעון בהון)
7	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
8-10	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

---

---

---

**הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של החברה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2017 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומיידים, התש"ל-1970). אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של 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.

**מסקנה**

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט  
רואי חשבון

תל-אביב, 10 במאי 2017

**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

<u>31.12.2016</u>	<u>31.3.2016</u>	<u>31.3.2017</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
50,987	3,755	46,082
-	222,500	-
47	118	401
<u>51,034</u>	<u>226,373</u>	<u>46,483</u>
<u>262,455</u>	<u>78,140</u>	<u>262,455</u>
<u>262,455</u>	<u>78,140</u>	<u>262,455</u>
<u>313,489</u>	<u>304,513</u>	<u>308,938</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים

צדדים קשורים

חייבים ויתרות חובה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים:**

נדל"ן להשקעה

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

<u>31.12.2016</u>	<u>31.3.2016</u>	<u>31.3.2017</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
596	-	1,189
357	139	422
<u>6,342</u>	<u>119</u>	<u>2,658</u>
<u>7,295</u>	<u>258</u>	<u>4,269</u>
<u>39,123</u>	<u>39,478</u>	<u>38,450</u>
<u>39,123</u>	<u>39,478</u>	<u>38,450</u>
<u>46,418</u>	<u>39,736</u>	<u>42,719</u>
<u>267,000</u>	<u>267,000</u>	<u>267,000</u>
<u>71</u>	<u>(2,223)</u>	<u>(781)</u>
<u>267,071</u>	<u>264,777</u>	<u>266,219</u>
<u>313,489</u>	<u>304,513</u>	<u>308,938</u>

התחייבויות והון:

התחייבויות שוטפות:

חלות שוטפת של הלוואה מתאגיד בנקאי

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואה מתאגיד בנקאי

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון:

הון מניות וכתבי אופציה

יתרת רווח (הפסד)

סה"כ הון

10.5.2017

תאריך אישור הדוחות הכספיים

שרון שופי  
יו"ר הדירקטוריון

עופר אברם  
מנכ"ל

אילן ניסן כהן  
סמנכ"ל הכספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2016	31.3.2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
14,051	1,678	5,830	הכנסות מדמי שכירות וניהול
(2,815)	(124)	(1,121)	עלות השכרת נכסים והפעלתם
11,236	1,554	4,709	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
(5,088)	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
6,148	1,554	4,709	
(1,716)	(235)	(756)	הוצאות הנהלה וכלליות
221	-	71	הכנסות אחרות, נטו
4,653	1,319	4,024	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(1,068)	-	(267)	הוצאות מימון
124	96	91	הכנסות מימון
<u>3,709</u>	<u>1,415</u>	<u>3,848</u>	<b>סך הכל רווח נקי לתקופה</b>
<u>*0.03</u>	<u>0.01</u>	<u>0.03</u>	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח):</b>

\* הותאם למפרע, ראה ביאור 3א.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017**

בלתי מבוקר		
סך-הכל	יתרת רווח (הפסד)	הון המניות ותקבולים בגין כתבי אופציה
267,071	71	267,000
		יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
		שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017:
(4,700)	(4,700)	- חלוקת דיבידנד
3,848	3,848	- רווח לתקופה
<u>266,219</u>	<u>(781)</u>	<u>267,000</u>
		יתרה ליום 31 במרס 2017

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016**

בלתי מבוקר		
סך-הכל	יתרת רווח (הפסד)	הון המניות ותקבולים בגין כתבי אופציה
263,362	(3,638)	267,000
		יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
		שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016:
1,415	1,415	- רווח לתקופה
<u>264,777</u>	<u>(2,223)</u>	<u>267,000</u>
		יתרה ליום 31 במרס 2016

**לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016**

מבוקר		
סך-הכל	יתרת רווח (הפסד)	הון המניות ותקבולים בגין כתבי אופציה
263,362	(3,638)	267,000
		יתרה ליום 1 בינואר 2016
3,709	3,709	- שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016: רווח בתקופה
<u>267,071</u>	<u>71</u>	<u>267,000</u>
		יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2016	31.3.2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,709	1,415	3,848	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
			רווח נקי לתקופה
			התאמות בגין:
5,088	-	-	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
944	(93)	176	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
<u>9,741</u>	<u>1,322</u>	<u>4,024</u>	
			<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
57	(14)	(354)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(322)	(93)	65	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
<u>1,446</u>	<u>(313)</u>	<u>488</u>	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>10,922</u>	<u>902</u>	<u>4,223</u>	<b>מזומנים נטו, מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
-	-	9	ריבית שהתקבלה
<u>(184,930)</u>	<u>(447)</u>	<u>(4,920)</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה
<u>(184,930)</u>	<u>(447)</u>	<u>(4,911)</u>	<b>מזומנים נטו, מפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
222,500	-	-	תמורה מהנפקת מניות
-	-	(3,955)	דיבידנד ששולם
(1,067)	(262)	(262)	ריבית ששולמה
20,000	-	-	קבלת הלוואה מצד קשור
<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	פירעון הלוואה מצד קשור
<u>221,433</u>	<u>(262)</u>	<u>(4,217)</u>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
47,425	193	(4,905)	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
3,562	3,562	50,987	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>50,987</u>	<u>3,755</u>	<u>46,082</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
			<b>נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:</b>
-	-	745	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
<u>4,920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	עלויות ראשוניות לשלם בגין נדל"ן להשקעה
			<b>הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.</b>



**ביאור 1 - כללי:**

א. החברה נתאגדה ונרשמה בישראל ביום 19 באוקטובר 2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם לחוק החברות התשנ"ט-1999 והחלה בפעילותה העסקית באוקטובר 2015. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס ההכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, לרבות משרדים, תעשייה, לוגיסטיקה, מסחר, חניונים, בתי אבות סיעודיים ומלונאות וכן דיור להשכרה, לצרכי רווח ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה ישירה בנכסים מניבים וניצול הטבות המס המוענקות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. לענין מדיניות חלוקת דיבידנד החלה על החברה כקרן השקעות למקרקעין והמגבלות החוקיות החלות על החברה כקרן להשקעות במקרקעין. החברה קיבלה ממס הכנסה אישור לפנייה מקדמית שהגישה לפיו בהנחה שתעמוד בתנאים הקבועים בחוק ובתנאים נוספים שנכללו באישור היא תחשב כקרן השקעות במקרקעין כאמור לעיל. החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, דהיינו רכישת נכסי נדל"ן מניבים בתחומי המשרדים, היי-טק, תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בישראל לצורך השכרתם. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רח' האשל 2, תל קיסריה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:**

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 כפי שנכללו בתשקיף החברה מיום 3 באפריל 2017 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. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים.

## מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרס 2017

#### **ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:**

##### **א. ביטול ערך נקוב של מניות החברה ואיחוד מניות:**

ביום 23 במרץ 2017 החליטה החברה על ביטול הערך הנקוב של המניות הרגילות כך שהמניות תהיינה מניות רגילות ללא ערך נקוב. כמו כן, עם ביטול הערך הנקוב של מניות החברה אוחד הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 1:2 באופן שכל שתי (2) מניות רגילות ללא ערך נקוב, אוחדו למניה רגילה אחת (1) ללא ערך נקוב, ותוקן תקנון החברה ותנאי יתר ניירות הערך של החברה בהתאם. ההון הרשום שונה מ- 1,000 מיליון ל- 500 מיליון, וההון המונפק והנפרע מ- 267 מיליון ל- 133.5 מיליון. האיחוד האמור לא נחשב כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד.

כמו כן, בוצע איחוד לכתבי האופציה ביחס של 1:2, כך שכל שני (2) כתבי אופציה אוחדו לכתב אופציה אחד (1) הניתן למימוש למניה אחת (לאחר איחוד כאמור לעיל). מ- 213.6 מיליון כתבי אופציה לא רשומים הניתנים למימוש ל- 213.6 מיליון מניות רגילות בנות 1 שח ערך נקוב כל אחד, ל- 106.8 מיליון כתבי אופציה לא רשומים הניתנים למימוש ל- 106.8 מיליון מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחד.

בעקבות איחוד הון המניות כמצוין לעיל, הותאם למפרע הרווח למניה (בסיסי ומדולל) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 כדלקמן:

<u>התאמה למפרע בשל האיחוד</u>	<u>כפי שהוצג לפני האיחוד</u>	
0.03	0.014	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.16

##### **ב. ביאור על דיבידנד:**

בחודש פברואר 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 4,700 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה. החלוקה האמורה בוצעה בהתאם לסעיף 9א(ב) (1) לפקודה.

#### **ביאור 4 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:**

##### **א. רישום למסחר והנפקה לציבור:**

ביום 3 באפריל 2017 פרסמה החברה תשקיף לציבור, וביום 5 באפריל הושלמה ההנפקה לציבור, במסגרתה נרשמו למסחר 133,500,000 מניות רגילות של החברה, וכן הונפקו ונרשמו למסחר 32,570,000 מניות רגילות חדשות של החברה ו- 229,274,000 אג"ח סידרה א' של החברה, בתמורה נטו של כ- 285.8 מיליון ש"ח. ביום 9 באפריל החלו המניות והאג"ח של החברה להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

המניות החדשות של החברה הונפקו בתמורה ברוטו של כ- 62.5 מיליון ש"ח (הוצאות הנפקה מיוחסות מסתכמות בכ- 3 מיליון ש"ח).

**ביאור 4 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך):**

**א. רישום למסחר והנפקה לציבור (המשך):**

אג"ח סדרה א' הונפקו בתמורה ברוטו בסך כ- 229,274,000 ש"ח, והינן צמודות למדד המחירים לצרכן קרן וריבית, ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.1% (ריבית אפקטיבית כ- 2.38%). אג"ח סדרה א' תעמודנה לפירעון ב- 10 תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 1 באוקטובר 2018, כאשר כל אחד מ- 9 התשלומים הראשונים יהא בשיעור של 3% מהקרן, ואילו התשלום האחרון- בשיעור 73% מהקרן- ישולם ביום 1 באפריל 2023. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום 1 באוקטובר 2017 ועד ליום 1 באפריל 2023. סך הוצאות ההנפקה המיוחסות מסתכמות בכ- 3.1 מיליון ש"ח.

במסגרת שטר הנאמנות של האג"ח, התחייבה החברה למספר אמות מידה פיננסיות אשר יבדקו ביום העסקים שלאחר כל מועד פרסום דוחות כספיים רבעוניים או שנתיים:

1. היקף מינימלי של הון עצמי לא יפחת מ- 175 מיליון ש"ח.

2. יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 70%.

3. יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI מתואם לא יעלה על 13.

כמו-כן שטר הנאמנות כולל התחייבות של החברה שלא לשעבד את נכסיה ("התחייבות לאי יצירת שיעבודים"), בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר הנאמנות.

**ב. רכישת זכויות במתחם חדש ברחובות:**

ביום 4 במאי 2017 התקיימו מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם בו התקשרה החברה עם צדדי ג' בלתי קשורים לרכישת 50% חלקים בלתי מסוימים במתחם חדש שהקמת מרביתו הושלמה לאחרונה, אשר כולל כ- 28,000 מ"ר של שטחי מסחר ומשרדים, על גבי מגרש בשטח של כ- 24 דונם ברחובות ("המתחם"). התמורה בגין רכישת 50% מהזכויות במתחם עומדת על סך של 128.5 מיליון ש"ח, בתוספת תשלום עתידי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בגין ניצול עתידי של כ- 2,000 מ"ר זכויות בנייה נוספות. בנוסף, תשלם החברה הוצאות עסקה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (מס רכישה, תיווך ומשפטיות). נכון למועד זה, הושכרו כ- 60% מהשטחים המיועדים להשכרה, וה- NOI הצפוי מהמבנים הקיימים עם השכרתם המלאה נאמד בכ- 19 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה ולמשך 18 חודשים החברה זכאית ל- 8 מיליון ש"ח הראשונים לכל שנת שכירות שיתקבלו בגין דמי השכירות במתחם. דמי השכירות שמעל 8 מיליון ש"ח ועד 16 מיליון ש"ח לשנה יהיו לזכות המוכרות, ודמי השכירות שמעל 16 מיליון ש"ח יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

החברה צופה כי העסקה תושלם בימים הקרובים.