



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 ביוני 2018

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-22 דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018

23 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

24 דוחות תמציתיים על המצב הכספי

25 דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

26-30 דוחות תמציתיים על השינויים בהון

31-32 דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

33-42 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

43 אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין

44 הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף

45-49 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדוח הכספי ועל הגילוי



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (להלן: "הדוח הכספי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2017 (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, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, 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 2018 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2017. עם זאת, בשנים הקרובות צפוי איכלוסם של פרויקטים בתחום המשרדים באזורים מסוימים בגוש דן, דבר שעשוי להשפיע על המגמה האמורה. גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרה בשנים האחרונות הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בכל הארץ במקביל לגידול בהיקף המסחר המקוון והדבר עלול להשפיע על דמי השכירות והפדיונות באזורים מסוימים. במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו 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

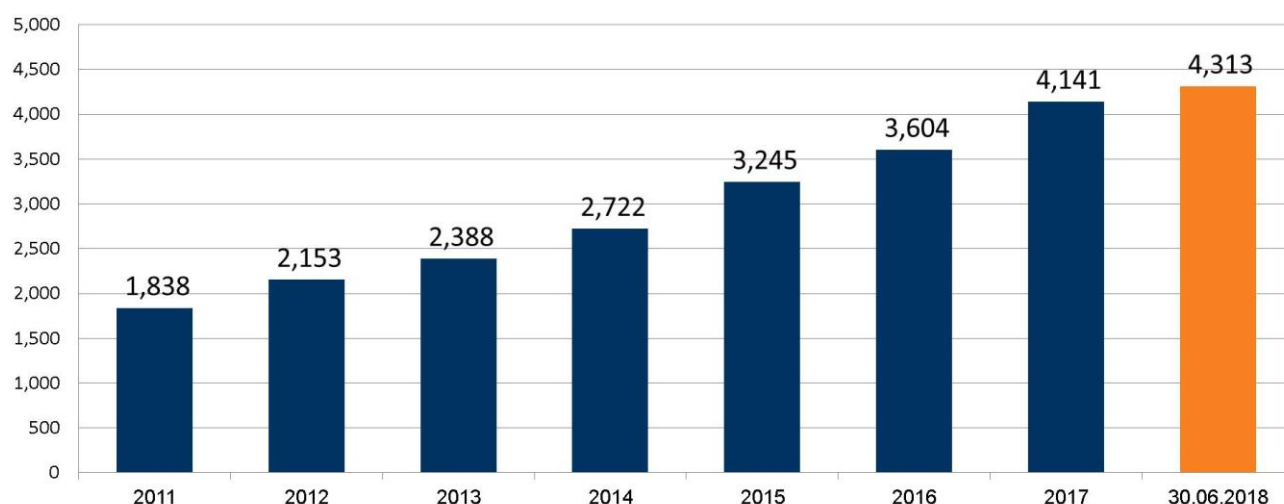
ליום 30 ביוני 2018, לחברה 37 נכסים מניבים בשטח של כ- 486 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.7%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 750 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 (מיליוני ש"ח)



תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (מיליוני ש"ח) לתקופה שנתימה ביום 30 ביוני 2018:

2017	רבעון 2 2017	רבעון 2 2018	% שינוי 2017- 2018	1-6/2017	1-6/2018	% שינוי 2017- 2018	
271.2	66.6	73.7	11%	130.9	144.2	10%	NOI
-	65.4	67	2.4%	129.7	133.2	2.7%	NOI Same Property
198.6	48.3	55.1	14%	94.4	107.7	14%	FFO ריאלי
1.19	0.29	0.32	10%	0.57	0.63	11%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018:

החברה מעדכנת מעלה את תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2018	לפרטים נוספים ראה בהמשך סעיף זה.
NOI - צמיחה של כ-10%	הצמיחה ב- NOI מכ-131 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2017 לכ-144 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2018 נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
NOI Same Property	גידול של כ-3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
FFO ריאלי - גידול של כ-14%	מכ-94 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2017 לכ-108 מיליון ש"ח בחציון הראשון של שנת 2018. לפרטים ראה סעיף 1.5 להלן.
FFO ריאלי למניה - גידול של כ-11%	מכ-0.57 ש"ח למניה בחציון הראשון של שנת 2017 לכ-0.63 ש"ח למניה בחציון הראשון של שנת 2018.
דירוג אגרות החוב של החברה	על ידי S&P מעלות, AA /Stable.
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה כ-97.7%. לפרטים נוספים ראה בהמשך סעיף זה.
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה*	דיבידנד צפוי לשנת 2018 של כ-110 מיליון ש"ח (64 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) תשואת דיבידנד של כ-4.5% על פי מחיר המניה ליום 9 באוגוסט 2018. לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	הנפקת חוב עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הנפקות חוב באמצעות הרחבת סדרות ה' ו-ו' (כולל מימוש אופציות לאג"ח ו') בהיקף של כ-390 מיליון ש"ח. - למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ-450 מיליון ש"ח.
הארכה משמעותית במח"מ החוב	מח"מ חוב משוקלל של כ-5.6 שנים.
תיק הנכסים המניבים גדל בכ-13%	כ-4.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ-3.8 מיליארד ש"ח אשתקד.
גידול של כ-17% בהון העצמי	כ-2.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.8 מיליארד ש"ח אשתקד.
גידול של 12% בהון למניה	כ-12.45 ש"ח הון למניה ליום 30.06.2018, לעומת 11.15 ש"ח אשתקד.

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

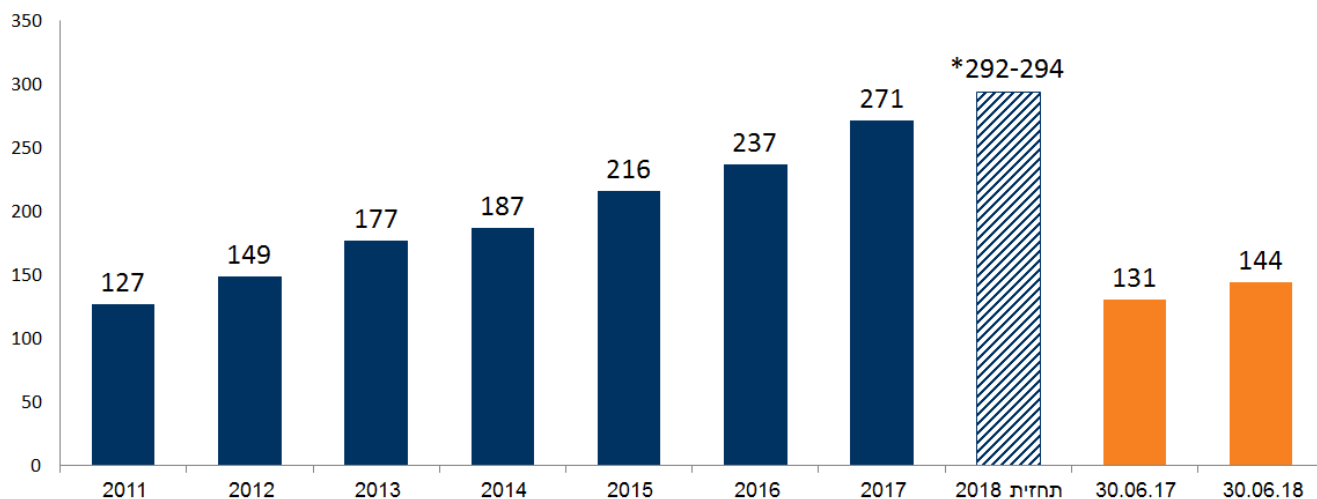
תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2018 - המשך צמיחה

החברה מעדכנת מעלה את תחזיותיה לשנת 2018:	
אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2018 הינו כ-292-294 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ-288-291 מיליון ש"ח.	
אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2018 הינו כ-218-220 מיליון ש"ח לעומת אומדן מקורי של כ-216-218 מיליון ש"ח.	

אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים ליום הדוח הכספי, מבלי לקחת בחשבון אם הסכמים אלה פוקעים או משתנים, וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2018. 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 2018, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בשיעורי הריבית, או שינוי לרעה במצב הכלכלי במשק.

גידול ב- NOI (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראה בסעיף זה לעיל.

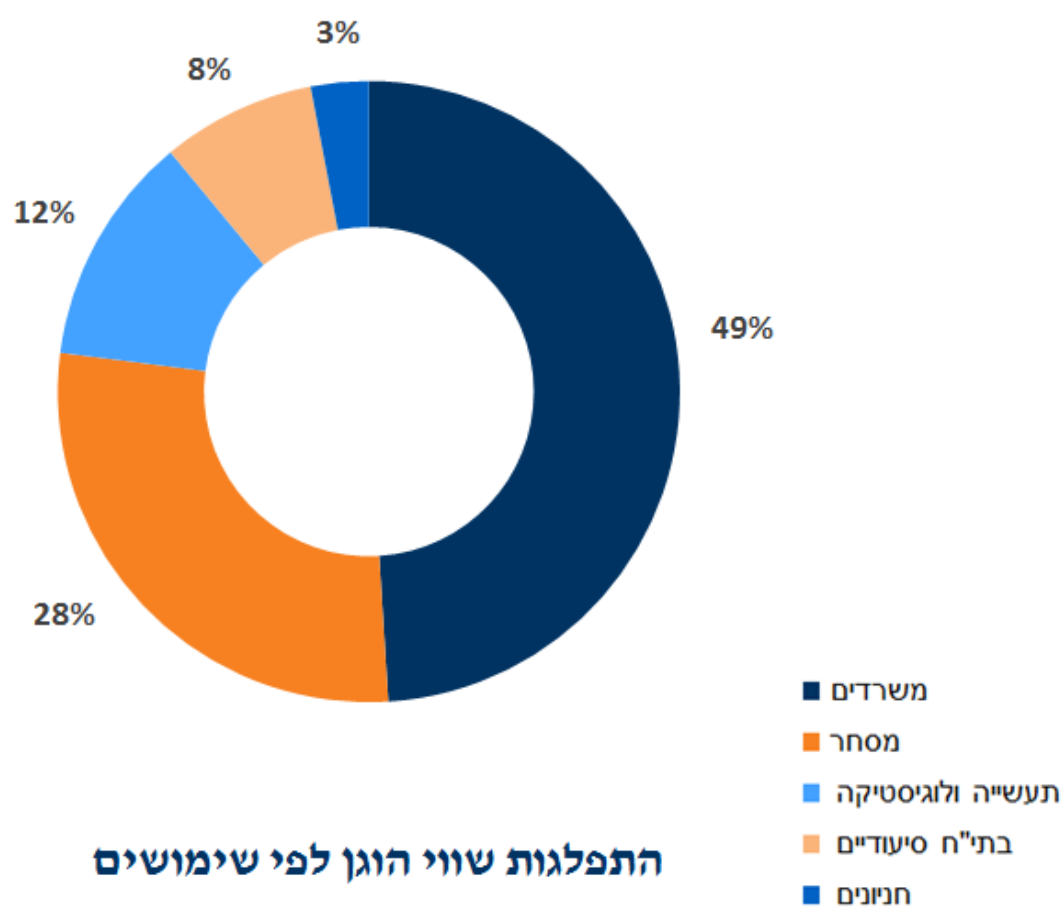
נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 30 ביוני 2018 (*):

שימושים	שטח	NOI	% מה- NOI	שעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	187,302	71,181	49%	96.1%**	2,203,714	51%
מסחר	90,590	39,642	28%	96.8%	1,200,797	28%
תעשייה ולוגיסטיקה	124,684	17,401	12%	99%	483,044	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	10,956	8%	100%	286,086	7%
חניונים	53,256	4,985	3%	100%	139,840	3%
סה"כ	486,320	144,165	100%	97.7%**	4,313,481	100%

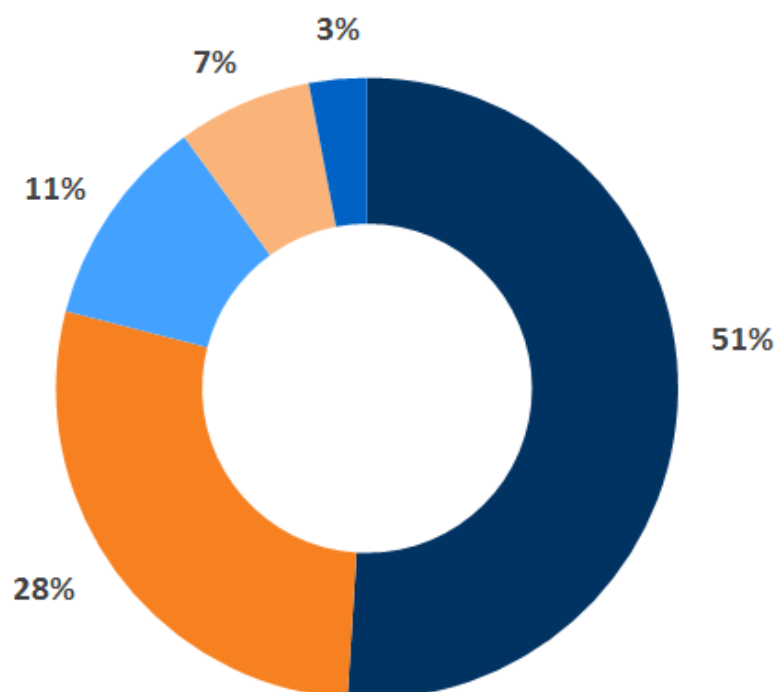
* נכסים שנרכשו במהלך התקופה, הניבו NOI ממועד רכישתם. השווי ההוגן והשטחים הנכללים המוצגים בטבלה בגין נכסים אלו הינם ליום 30.06.2018.

** בחודש יוני 2018 רכשה החברה נכס בלוד, המשמש בעיקר למשרדים, בשטח של כ-16 אלף מ"ר, מתוכם כ-3 אלפי מ"ר פנויים. בנטרול שטחים אלו, שיעור התפוסה בשימושי משרדים ליום 30.06.2018 הינו כ-97.7% וכ-98.3% בסה"כ.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל

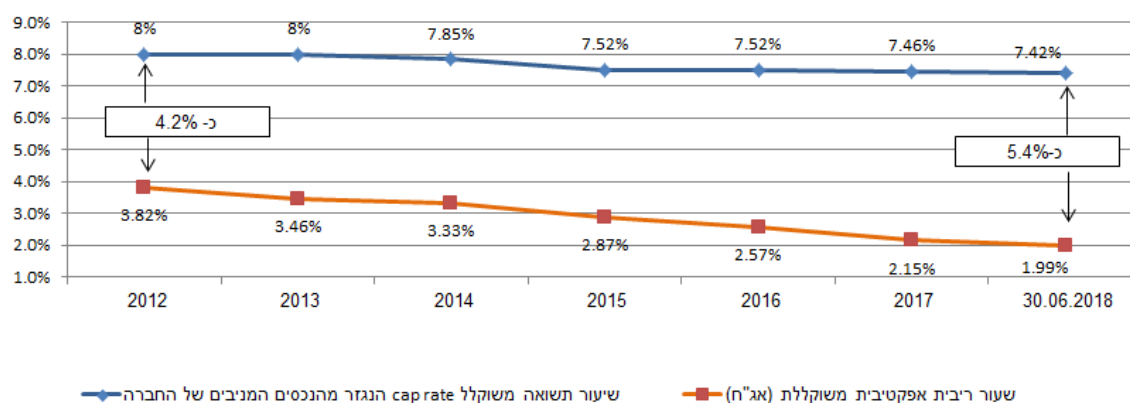
להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2018 (אלפי ש"ח):

4,313,481	נדל"ן להשקעה ליום 30.06.2018
(71,538)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה*
(81,869)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(78,510)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
4,081,564	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
73,660	NOI לרבעון השני של שנת 2018
2,068	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב**
302,912	NOI מתוקנן בקצב שנתי***
7.42%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

- * ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2018 הינו כ- 5.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י3) לדוחות הכספיים לשנת 2017. 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.
- ** תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב כוללת את ה-NOI הצפוי בגין חוזי שכירות חתומים, וכן את ה-NOI של נכסים אשר נרכשו בסוף הרבעון השני של שנת 2018 בהנחה כי הנכסים הפיקו הכנסות במשך כל הרבעון.
- *** ה-NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת בסעיף זה לעיל.

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

שיעור התשואה המשוקלל מול עלות החוב המשוקללת *



* הריבית האפקטיבית המשוקללת בהנפקות החוב של החברה לפי גישת ההנהלה.

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2015-2018

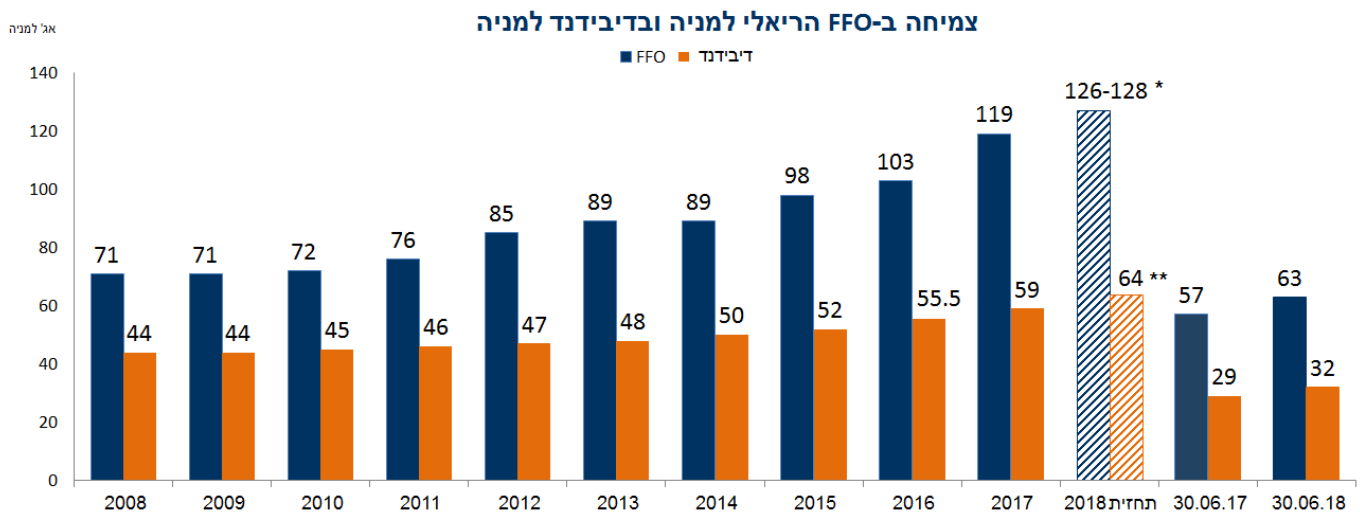
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים 2015-2018:

2015	2016	2017	2018	
84.1	90.8	99.5	*110.3	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.52	0.555	0.59	0.64	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי לשנת 2018, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2018.

** 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.



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראה בסעיף זה לעיל.

** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2018, לפרטים ראה בסעיף 1.9 להלן.

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

רכישת מניות חברה פרטית - קרקע ביעוד של מבני תעשייה, ולוגיסטיקה ומסחר - כפר מסריק

בחודש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ("השותפים"), לפיו תרכוש החברה מהשותפים 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").

בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשייה, ולוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר ("הפרויקט").

עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ-120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.

העסקה הושלמה בחודש מרץ 2018. במועד השלמת העסקה, העמידה החברה לטובת חברת הנכס הלוואות בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה החברה להעמיד בטוחה, שהיקפה נאמד למועד זה בסך של כ-10 מיליון ש"ח, לטובת הבנק שיממן את הקמת הפרויקט. ליום הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבות בנקאית בסך של 5 מיליון ש"ח.

רכישת קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב

בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף ("השותף") (לפי יחס ההחזקות שלהן: החברה - 50% והשותף - 50%) בהסכם עם צד שלישי ("המוכר") לרכישת מגרשים בשטח כולל של כ-10.8 דונם, באזור התעשייה הרטוב, במועצה אזורית מטה יהודה. בחודש מאי 2018, הושלמה העסקה.

בנוסף, בחודש מרץ 2018, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השותף (לפי יחס ההחזקות שלהן: החברה - 50% והשותף - 50%), במסגרת הצעה משותפת שהגישו לרכישת שני מגרשים סמוכים נוספים, בשטח כולל של כ-7.5 דונם.

סך שטח המקרקעין שנרכש הינו כ-18.3 דונם, בעלות כוללת של כ-33.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%).

בכוונת החברה והשותף לבנות על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר ("הפרויקט").

החברה העמידה לטובת הגוף המממן של השותף ערבויות בנקאיות לצורך מימון רכישת המגרשים הנ"ל, בסך של כ-8 מיליון ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות בשיעור של 75% מההון העצמי שיידרש על ידי הגוף אשר יעמיד מימון לבניית הפרויקט ו/או מהוצאות הפרויקט. ערבויות החברה מובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות השותף במקרקעין.

למועד זה, העלות הכוללת של הפרויקט (כולל עלויות הקרקע) נאמדת בסך של כ-120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.

במסגרת העסקה נחתם בין החברה והשותף, הסכם שיתוף שמשדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין.

החברה והשותף חתמו על הסכם נוסף, במסגרתו העמידה החברה ערבויות בנקאיות לרשות הגוף המממן של השותף, בסך כולל של כ-32 מיליון ש"ח, בקשר עם רכישתם של מגרשים אחרים באזור התעשייה הרטוב על ידי השותף ("ההסכם הנוסף" ו-"המגרשים האחרים", בהתאמה). במסגרת ההסכם הנוסף נקבעו, בין השאר, הוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה, לרכישת חלקים מזכויות השותף באחד או יותר מהמגרשים האחרים וכן נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת השבתן של הערבויות הבנקאיות הנ"ל על ידי השותף.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה, ובכלל זה ביחס לזכויות הבניה ויעוד המקרקעין. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים כלל משקיים או מוניציפאליים או כאלה התלויים בשותף.

רכישת מבני משרדים – לוד

בחודש יוני 2018, רכשה החברה מצד שלישי, את מלוא הזכויות בשני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 16,000 מ"ר ועוד כ-300 מקומות חנייה המשמשים בעיקר למשרדים ("הנכסים"), בתמורה לסך של 109 מיליון ש"ח. הנכסים מושכרים לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד 3 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות. שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 80%. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכסים בתפוסה מלאה משקף תשואה של כ- 7.3%.

רכישת מניות נוספות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ

ליום 30 ביוני 2018, החזיקה החברה ב-32% מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, והמיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם"). בחודש יולי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("המוכרת"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה, בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח. לאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה. במסגרת הסכם הרכישה נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע בהתאם לתוצאות המתחם במועד ההתחשבנות, שיחול, לכל המאוחר, ביום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבנות"). ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבנות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה"). להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות גני שרונה, המהוות 6% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה, וכן ישועבדו 4% נוספים באוגוסט 2019. בנוסף, באותו המועד, תשעבד המוכרת את זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.

רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

ביום 9 באוגוסט 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים ("המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים בשליטת המוכר ("התאגידים" ו- "זכויות המוכר"). תאגידים אלה מחזיקים, בשרשרת, ב- 51% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הונה של מחצית היובל מוחזקת בידי אפריקה ישראל נכסים בע"מ ("השותפה"). התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של 120 מיליון ש"ח ("התמורה"). מתוך התמורה, 10 מיליון ש"ח שולמו כמקדמה במועד החתימה על ההסכם, כנגד בטחונות מתאימים. במועד השלמת העסקה, החברה תשלם למוכר 90 מיליון ש"ח נוספים, וכן תקצה לו, בהקצאה פרטית, מניות רגילות של החברה ששווין הינו 20 מיליון ש"ח. כמות המניות שיוקצו תקבע על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שיקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד ההשלמה. השלמת העסקה כפופה להתקיימות שני תנאים מתלים: (א) קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעיסקה המתוארת לעיל ("העסקה"); (ב) קבלת אישור הגופים המממנים את מחצית היובל לעיסקה. על התנאים המתלים להתקיים תוך 60 ימים מחתימת ההסכם, אלא אם התקופה להשלמה הוארכה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ-67 אלפי מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקם בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה כמעט מלאה. כ- 45 אלפי מ"ר משטחי הנכס ו- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1.1.2025. במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.

למועד זה, הניהול השוטף של הנכס מתבצע ידי השותפה. החלטות וזכויות החתימה הן משותפות. למיטב ידיעת החברה, הרווח לפני מס של מחצית היובל, בנטרול עליה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, הסתכם בשנת 2017 לסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

ביום 9 באוגוסט 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמסר לחברה על ידי המוכר, כי ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת, המחזיקה במישרין במחצית היובל, ואשר הנה בשליטת המוכר ("שותפות פארמונט"), קיבלה מכתב מהשותפה שבמסגרתו טוענת השותפה שעל פי המידע הראשוני שבידיה, העסקה בין המוכר לבין החברה מנוגדת לזכות סירוב שנתונה לשותפה על פי הסכם בין השותפה לבין שותפות פארמונט. כמו כן נמסר לחברה על ידי המוכר, כי עמדתו היא שאין בסיס לטענות השותפה.

1.3. הון וחוב

הנפקת אגרות חוב

בחודש ינואר 2018, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ-260 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ-325 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ-1.14%.

במהלך חודשים ינואר עד מרץ 2018, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ-62 מיליון ש"ח ערך נקוב כתוצאה ממימוש 617,722 כתבי אופציה (סדרה 7) בתמורה לכ-68 מיליון ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 7), שהונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 26.09.2017, מומשו במלואם.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

פירעון אשראי לזמן קצר

בחודש פברואר 2018, פרעה החברה בפירעון מוקדם את ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה ג' וסדרה ד') בהיקף של 115 מיליון ש"ח, וכן את האשראי לזמן קצר מנותני אשראי אחרים.

דירוג החברה

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

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

1.4. המצב הכספי (מיליוני ש"ח)

הסעיף	30.06.18	31.12.17	הסברים והערות
סך המאזן	4,450	4,284	
רכוש שוטף	49	63	השינוי ברכוש השוטף נובע בעיקר מירידה בסעיף החייבים, הנובעת מהחזרי מע"מ בגין רכישת נכסים.
נדל"ן להשקעה	4,313	4,141	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה.
			הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים בתקופה ומעלייה בשווי ההוגן.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	61	54	הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברה כלולה. לפרטים ראה סעיף 1.2 לעיל.
הון חוזר	(179)	(391)	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-179 מיליון ש"ח (כ-391 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-49 מיליון ש"ח (כ-63 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-228 מיליון ש"ח (כ-454 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), הנובעות בעיקר מאשראי לזמן קצר בסך של כ-30 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017) ומחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-113 מיליון ש"ח (כ-105 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). הקיטון בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ-230 מיליון ש"ח, הודות להנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה. 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

הסעיף	30.06.18	31.12.17	הסברים והערות
			הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעית נזילות בחברה.
אשראי לזמן קצר	146	367	בעיקר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-30 מיליון ש"ח (כ- 115 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים וכ-145 מיליון ש"ח מנותני אשראי אחרים ליום 31 בדצמבר 2017) ומחלואות שוטפות של אג"ח לזמן ארוך בסך של כ-113 מיליון ש"ח (כ-105 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). הקיטון באשראי לזמן קצר נובע בעיקר מהנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ששימשו, בין השאר, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים.
אגרות חוב, נטו	1,976	1,631	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.
הון	2,146	2,099	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ-100 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ-53 מיליון ש"ח.
הון למניה (ש"ח)	12.45	12.19	

1.5 FFO - (Funds From Operations)

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

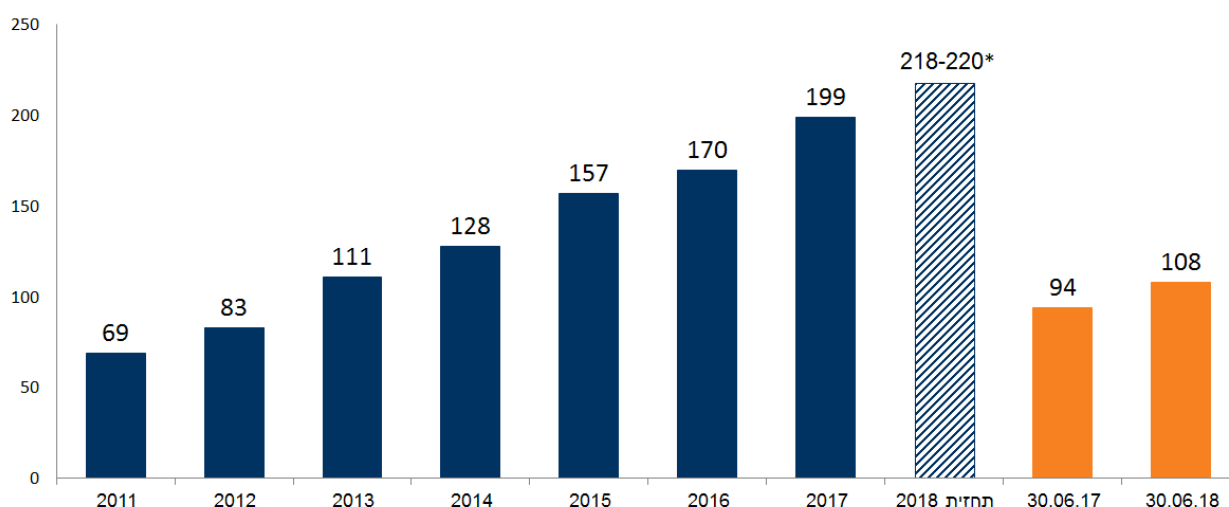
ה - FFO מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההון של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

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

יש להדגיש כי ה- FFO :

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

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראה בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2017	רבעון 2 2017	רבעון 2 2018	לתקופה 1-6/2017	לתקופה 1-6/2018	
337.0	67.3	46.8	108.3	99.5	רווח
(127.3)	(25.6)	(10.7)	(17.7)	(12.2)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
(5.7)	(2.2)	3.4	(5.6)	4.9	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.8	-	2	-	1.6	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>4.9</u>	<u>1.8</u>	<u>1.4</u>	<u>2.7</u>	<u>1.5</u>	התאמות בחברות כלולות
210.7	41.3	42.9	87.7	95.3	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט – (1969)
					התאמות נוספות
3.0	0.7	0.8	1.5	1.5	תשלום מבוסס מניות
<u>*(16.9)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>0.4</u>	<u>0.1</u>	<u>1.2</u>	התאמות אחרות
196.8	41.8	44.1	89.3	98.0	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.18	0.25	0.26	0.54	0.57	FFO למניה
198.6	48.3	55.1	94.4	107.7	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.19	0.29	0.32	0.57	0.63	FFO ריאלי למניה
166.9	164.8	172.3	164.4	172.3	מספר המניות המשוקלל (במיליונים)

* סווג מחדש. לפרטים נוספים בדבר החלפת אג"ח שביצעה החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית, ובגינה רשמה בשנת 2017 הכנסה חד פעמית בסך של כ-17 מיליון ש"ח (שנזקף לסעיף הכנסות המימון), ראו ביאור 11(ח) לדוחות הכספיים לשנת 2017.

1.6. תוצאות הפעילות

שם הנכס	NOI לתקופה של שישה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2018	NOI לתקופה של שישה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2017
מתחם רעננה	23.3	20.0
מרכז מסחרי עפולה	10.2	9.4
בית פסגות	<u>7.9</u>	<u>7.9</u>
סה"כ נכסים עיקריים	41.4	37.3
נכסים אחרים	<u>102.8</u>	<u>93.6</u>
סה"כ	144.2	130.9

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

הסעיף	1-6/18	1-6/17	4-6/18	4-6/17	הסברים והערות
הכנסות מדמי שכירות	151.5	136.7	77.0	69.0	הגידול נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה, וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
NOI	144.2	130.9	73.7	66.6	הגידול נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	12.2	17.7	10.7	25.6	סעיף זה כולל שערך נכסים בסך של כ- 17.3 מיליון ש"ח, שערך החכירה ברעננה בסך 4.9 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד שערך נכסים בסך של כ- 36.4 מיליון ש"ח, בניכוי שערך החכירה ברעננה בסך 5.6 מיליון ש"ח, והפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 13.1 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	16	15	8.1	7.4	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.
הוצאות מימון, נטו	39.2	22.1	27.8	15.3	הוצאות המימון נטו כוללות בעיקר הוצאות מימון נטו בגין אג"ח בסך של כ-22 מיליון ש"ח (כ-21 מיליון ש"ח אשתקד). הוצאות המימון בתקופה הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של החברה. העלייה בהוצאות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן והעלייה בשער הדולר, כמפורט להלן: מדד המחירים עלה בתקופה ב- 0.9% (עלייה של 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד) ולפיכך לחברה הוצאות בגין הפרשי הצמדה בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות של כ- 5 מיליון ש"ח אשתקד. שער הדולר עלה בתקופה בכ-5.3% (ירידה של 9% בתקופה המקבילה אשתקד) ולפיכך לחברה הוצאות בגין שערך דמי החכירה בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח (הכנסה של כ- 5.6 מיליון ש"ח אשתקד). יצוין, כי כנגד הוצאות מימון אלו הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה (הכנסות בשנת 2017) נרשמה הכנסה משערך הנכס בסכום זהה (הוצאה בשנת 2017), והנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	(1.7)	(3.1)	(1.7)	(2.2)	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהפחתת שווי הוגן של נכס בחברה כלולה ומהפחתת עלויות רכישה של חברה כלולה.
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
הרווח הכולל	99.5	107.7	46.8	67.2	
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	0.577	0.659	0.272	0.408	

1.7. נזילות (מיליוני ש"ח)

ליום 30 ביוני 2018, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

הסברים והערות	01-06/17	01-06/18	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 100 מיליון ש"ח (כ- 108 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 12.2 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 17.7 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח (כ- 5 מיליון ש"ח אשתקד), ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים.	68	87	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 156 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, 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).	(216)	(164)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 390 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 230 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 31 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, מגידול באשראי לזמן קצר בשל כ- 77 מיליון ש"ח, מהנפקת אג"ח בסך של כ- 113 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 48 מיליון ש"ח).	106	75	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון

1.8. מקורות המימון

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

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי. בחודשים ינואר-פברואר 2018, בעקבות הנפקת אגרות חוב בתקופה, החליטה החברה להקטין את מסגרות האשראי להיקף של כ- 545 מיליון ש"ח (כ- 675 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017), מתוכן נוצלו כ- 95 מיליון ש"ח למועד פרסום הדוח הכספי.

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

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים, ראה ביאור 17(יב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2017, 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. ליום הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראה ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2017 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות שנתיות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 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 14 במרץ 2018 כי הדיבידנד לשנת 2018 לא יפחת מסך של כ-110.3 מיליון ש"ח (64 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך הדירקטוריון	ישיבת	סכום הדיבידנד (מיליוני ש"ח)	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם / לתשלום בחודש
14 במרץ 2018		25.8	0.15	אפריל 2018
13 במאי 2018		27.6	0.16	יוני 2018
12 באוגוסט 2018		27.6	0.16	ספטמבר 2018

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.

12 באוגוסט 2018

שמואל סייד – מנכ"ל

דור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - סיכונני 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

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' בפרק ד' של הדוח 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 2017, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2018 (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%	30.06.18	+5%	+10%	עליה של 2% בריבית***	
(282)	(16.9)	(8.4)	2,195	8.4	16.7	240	אגרות חוב מונפקות**

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב הינה ריבית בשיעור של כ- 1.3%, ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרות אגרות החוב ליום 30.06.2018.

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

נספח ב' - ממשל תאגידי

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה (להלן: "הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) ואהוד גת (דירקטור בלתי תלוי). ביום 9 באוגוסט 2018 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני מי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 12 באוגוסט 2018 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018.

נספח ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדוחות 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 היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות.

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

החל מהדוחות השנתיים של שנת 2016, מבוצעות הערכות השווי במועדים כדלקמן: הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עידכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני.

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

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

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

בדבר רכישת נכסים לאחר תאריך הדוח הכספי, ראה סעיף 1.2 לעיל.

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

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'*
מועד ההנפקה	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 31.8.17 21.12.17 29.01.18	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות)
ערך נקוב במועד ההנפקה	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 90,537-31.8.17 196,895-21.12.17 260,106-29.01.18	187,397-15.06.16 40,428-10-12/2017 61,772-01-03/2018
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	769,583	289,597
ערך נקוב ליום 30.06.18	168,448	705,207	724,291	270,857
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.06.18	181,250	705,207	728,562	275,221
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.18	1,978	7,895	8,157	2,696
שווי הוגן ליום 30.06.18	192,873	817,335	871,467	313,165
שווי בורסאי ליום 30.06.18	192,873	817,335	871,467	313,165
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824

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

* בחודש ספטמבר 2017 הנפיקה החברה לציבור 1,022,000 כתבי אופציה לאגרות חוב (סדרה ו') תמורת כ- 6.7 מיליון ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 7) ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה, עד ליום 11 במרץ 2018, כנגד מחיר המימוש בסך של 110 ש"ח. כתבי האופציה מומשו ל- 102.2 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-112.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(ז) לדוחות הכספיים לשנת 2017.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרות ד' – ו') ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2017 שפירסמה החברה ביום 15.3.2018 (אסמכתא 024853-01-2018).

עמידה באמות מידה פיננסיות:

- אגרות חוב (סדרה ד') - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח.
 - אגרות חוב (סדרות ה' – ו') - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.
- ליום 30 ביוני 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,146 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

31.12.2017	שנת 2018 רבעון 1	שנת 2018 רבעון 2	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%
583,700	583,700	582,850	שווי הנכס (אלפי ש"ח)*
42,773	11,495	11,609	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
42,828	1,540	2,466	רווחי שערוד בתקופה**
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.3%	7.9%	8.0%	שיעור תשואה***
75	75	75	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי)****
80	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי)

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 71.6 מיליון ש"ח (כ- 66.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 34.6 מיליון ש"ח (כ- 32.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

** רווחי השערוד בחציון הראשון 2018 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח (הכנסות מימון של כ- 5.7 מיליון ש"ח בשנת 2017) הנובעות משערוד התחייבות בגין דמי חכירה. בניטרול הוצאות (הכנסות) מימון אלה, השינוי בשווי הנכס נטו ליום 30 ביוני 2018 הינו כ- (0.9) (בשנת 2017, השינוי נטו בשווי הנכס הינו בסך של כ- 48.5 מיליון ש"ח).

*** ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה, משקף את ה-NOI בפועל, בקצב שנתי, בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראה סעיף 16 לפרק א' בדוח התקופתי. ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2018 הינו כ- 5.4 מיליון ש"ח (לשנת 2017 כ- 5 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים לשנת 2017. 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.

**** צוין 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 2018

לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ	
נכסים שוטפים					
8,069	-	-	-	8,069	מזומנים ושווי מזומנים
					נכסים פיננסיים הנמדדים
3,389	-	-	-	3,389	בשווי הוגן
32,635	2,474	-	2,495	37,604	חייבים ולקוחות
44,093	2,474	-	2,495	49,062	
נכסים לא שוטפים					
-	-	-	4,313,481	4,313,481	נדל"ן להשקעה
					השקעות המטופלות לפי שיטת
-	-	-	60,510	60,510	השווי המאזני
2,698	834	-	23,033	26,565	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
46,791	3,308	-	4,399,519	4,449,618	
התחייבויות שוטפות					
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים
32,511	113,357	-	-	145,868	ולנותני אשראי אחרים
53,358	22,298	-	6,465	82,121	זכאים ויתרות זכות
85,869	135,655	-	6,465	227,989	
התחייבויות לא שוטפות					
27,500	-	-	-	27,500	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
-	1,975,765	-	-	1,975,765	אגרות חוב, נטו
-	-	*71,538	-	71,538	התחייבות בגין חכירה מימונית
-	608	-	-	608	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	-	2,146,218	2,146,218	
113,369	2,112,028	71,538	2,152,683	4,449,618	הון

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2018 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 אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילויות משותפות שנכללו אשר הכנסותיהן הכלולות מהוות כ- 6.87% וכ- 6.93% מכלל ההכנסות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2018. 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. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 באוגוסט 2018

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2017	30.6.2017	30.6.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
9,587	7,130	8,069
6,002	6,076	3,389
47,560	37,720	37,604
63,149	50,926	49,062
4,141,296	3,819,950	4,313,481
53,759	54,218	60,510
26,087	14,910	26,565
4,221,142	3,889,078	4,400,556
4,284,291	3,940,004	4,449,618
367,426	416,607	145,868
86,991	50,240	82,121
454,417	466,847	227,989
27,500	30,000	27,500
1,630,517	1,534,518	1,975,765
66,630	66,667	71,538
6,508	700	608
1,731,155	1,631,885	2,075,411
2,098,719	1,841,272	2,146,218
4,284,291	3,940,004	4,449,618

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

12 באוגוסט, 2018

מיכל 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 כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2017	30.6.2017	30.6.2018	30.6.2017	30.6.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
282,754	69,029	77,015	136,657	151,498	הכנסות מדמי שכירות
11,584	2,470	3,355	5,783	7,333	עלות אחזקה ותפעול מבנים
271,170	66,559	73,660	130,874	144,165	
127,265	25,599	10,666	17,661	12,206	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
398,435	92,158	84,326	148,535	156,371	
30,225	7,420	8,083	15,028	15,997	הוצאות הנהלה וכלליות
368,210	84,738	76,243	133,507	140,374	
23,304	2,420	225	5,868	420	הכנסות מימון
(49,179)	(17,707)	(28,003)	(27,975)	(39,649)	הוצאות מימון
(25,875)	(15,287)	(27,778)	(22,107)	(39,229)	הוצאות מימון, נטו
(5,289)	(2,174)	(1,678)	(3,100)	(1,690)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
337,046	67,277	46,787	108,300	99,455	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
337,046	67,277	46,787	108,300	99,455	רווח לתקופה
הפסד כולל אחר:					
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן					
לרווח או הפסד:					
(670)	(33)	-	(645)	-	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
336,376	67,244	46,787	107,655	99,455	סך הכל רווח כולל לתקופה
2.019	0.408	0.272	0.659	0.577	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
2.002	0.405	0.270	0.654	0.575	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
166,924	164,784	172,322	164,380	172,291	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
168,323	166,288	173,050	165,689	173,056	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 30.6.2018

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	
2,098,719	806,524	974	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
-	974	(974)	-	-	-	השפעה מצטברת מיישום לראשונה של IFRS 9 (ראה ביאור 2 (ב))
2,098,719	807,498	-	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר אימוץ לראשונה
99,455	99,455	-	-	-	-	שינויים בתקופה:
1,462	-	-	884	373	205	רווח כולל לתקופה
(53,418)	(53,418)	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,146,218	853,535	-	5,152	1,115,185	172,346	דבידנד שחולק
						יתרה ליום 30 ביוני 2018

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2018

הון המניות הנפרע בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל בלתי מבוקר
172,286	1,115,038	4,628	834,323	2,126,275
יתרה ליום 1 באפריל 2018				
-	-	-	46,787	46,787
רווח כולל לתקופה				
60	147	524	-	731
תשלום מבוסס מניות				
-	-	-	(27,575)	(27,575)
דיבידנד שחולק				
172,346	1,115,185	5,152	853,535	2,146,218
יתרה ליום 30 ביוני 2018				

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
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)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017

סה"כ	עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
מבוקר						
1,779,742	567,769	1,644	7,891	1,038,517	163,921	יתרה ליום 1 בינואר 2017
						שינויים בתקופה:
337,046	337,046	-	-	-	-	רווח לתקופה
(670)	-	(670)	-	-	-	הפסד כולל אחר
336,376	337,046	(670)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
77,855	-	-	-	72,242	5,613	הנפקת מניות
3,037	-	-	(3,623)	4,053	2,607	תשלום מבוסס מניות
(98,291)	(98,291)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>2,098,719</u>	<u>806,524</u>	<u>974</u>	<u>4,268</u>	<u>1,114,812</u>	<u>172,141</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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	
31.12.2017	30.6.2017	30.6.2018	30.6.2017	30.6.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
337,046	67,277	46,787	108,300	99,455
(159,496)	(26,428)	11,795	(40,765)	(12,108)
177,550	40,849	58,582	67,535	87,347
(400,584)	(130,623)	(141,547)	(202,314)	(156,029)
(13,130)	(672)	(751)	(11,514)	(7,874)
498	1,000	-	-	-
(19,177)	(996)	(414)	(2,155)	(439)
(432,393)	(131,291)	(142,712)	(215,983)	(164,342)
115,161	23,767	30,011	77,297	(230,150)
(7,500)	-	-	-	-
265,917	113,039	-	113,039	390,264
6,694	-	-	-	-
(144,907)	-	-	(36,596)	(31,219)
(98,291)	(47,663)	(53,418)	(47,663)	(53,418)
77,855	-	-	-	-
214,929	89,143	(23,407)	106,077	75,477
(39,914)	(1,299)	(107,537)	(42,371)	(1,518)
49,501	8,429	115,606	49,501	9,587
9,587	7,130	8,069	7,130	8,069

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה

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

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון (לפעילות מימון):

גיידול באשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי
אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

הנפקת אופציות לאגרות חוב

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון (לפעילות מימון)

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2017	30.6.2017	30.6.2018	30.6.2017	30.6.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

**הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

3,037	769	731	1,538	1,462	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
					חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות
5,289	2,174	1,678	3,100	1,690	לפי שיטת השווי המאזני
1,719	6,463	10,732	5,018	9,456	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
					הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים
(15,269)	(1)	1,949	100	1,584	והתחייבויות פיננסיות, נטו
(127,265)	(25,599)	(10,666)	(17,661)	(12,206)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(20,245)	(5,054)	(7,127)	(9,577)	(13,627)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
57,601	13,383	21,757	25,462	40,974	הוצאות מימון אחרות, נטו
(95,133)	(7,865)	19,054	7,980	29,333	
(22,530)	(15,127)	(18,712)	(10,984)	9,321	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
23,332	(2,998)	11,476	(6,705)	(12,624)	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
802	(18,125)	(7,236)	(17,689)	(3,303)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(65,298)	(440)	(32)	(31,059)	(38,156)	מזומנים מפעילות שוטפת:
133	2	9	3	18	ריבית ששולמה
(65,165)	(438)	(23)	(31,056)	(38,138)	ריבית שנתקבלה
(159,496)	(26,428)	11,795	(40,765)	(12,108)	

נספח ב' - פעולות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2017	30.6.2017	30.6.2018	30.6.2017	30.6.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (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 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.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

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

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

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	31.12.2017	30.6.2017	30.6.2018	
מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*				
לפי מדד בגין	100.4	100	101.3	
לפי מדד ידוע	100.3	100.7	101.2	
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	3.467	3.496	3.650	

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2017	30.6.2017	30.6.2018	30.6.2017	30.6.2018
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

לפי מדד בגין	0.40	(0.10)	1.00	-	0.90
לפי מדד ידוע	0.30	0.90	1.20	0.70	0.90
דולר של ארה"ב	(9.83)	(3.74)	3.87	(9.08)	5.28

* בסיס ממוצע 2016 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בכפוף לאמור בביאור 2 (ב).

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9"):

IFRS 9, שפורסם ביולי 2014, משנה את הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים בשלושה נושאים עיקריים: סיווג ומדידה, ירידת ערך נכסים פיננסיים וחשבונאות גידור (הטיפול החשבונאי בהכרה ובגרירה נותר ללא שינוי). IFRS 9 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" והוא חל על כל המכשירים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

החברה בחרה ליישם לראשונה את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה, תוך הכרה בהשפעה מצטברת ככל שקיימת ליום 1 בינואר 2018 בדוח על השינויים בהון. לפיכך, באשר למדיניות החשבונאית שיושמה לגבי המכשירים הפיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017 ראה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017. המדיניות החשבונאית המיושמת לגבי המכשירים הפיננסיים החל מיום 1 בינואר 2018 הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משלוש הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בעלות מופחתת, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים בדוחות הכספיים לקבוצה הרלבנטית בהתבסס על הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

לחברה מכשירי חוב שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד. אלה נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות במישרין, למעט לקוחות שנמדדים לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת. הכנסות ריבית מוכרות לפי שיטת הריבית האפקטיבית לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית מוכרות לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך):

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (המשך):

1. נכסים פיננסיים (המשך):

לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים המהווים השקעה במכשיר הון, מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משתי הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, כאשר קבוצה זו רלבנטית רק במידה והנכס הפיננסי אינו מוחזק למסחר והחברה בחרה ספציפית לייעד את ההשקעה בו כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר במועד ההכרה לראשונה בו. בחירה זו אינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות והשינויים שנצברו ברווח כולל אחר לא יזקפו בעתיד לרווח או הפסד גם לא בעת מימוש ההשקעה.

לחברה נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (השקעה במניות) הנמדדים בשווי הוגן בכל תקופת דיווח. התאמות בגין השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד (בסעיף המימון) עם התהוותם. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ההשפעה בעת היישום לראשונה:

השקעה במניות שסווגה בעבר כנכס פיננסי זמין למכירה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר סווגה במועד המעבר (1 בינואר 2018) לקבוצת הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. יתרת קרן ההון בגין הרווח הכולל האחר של השקעה זו ליום 31 בדצמבר 2017, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, סווגה ליתרת הפתיחה של העודפים והגדילה אותה בסכום זה.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בתחולת התקן נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות מסווגות ונמדדות בהתאם לסיווגן לאחת משתי הקבוצות הבאות: התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הלוואות ואשראי מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, לרבות אגרות חוב, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על ההתחייבויות הפיננסיות בדוחות הכספיים של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך):

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (המשך):

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה. ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על ירידת הערך של הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים של החברה.

4. גריעת מכשירים פיננסיים:

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (החברה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגרעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה בשווה ההוגן.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך):

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (המשך):

4. גריעת מכשירים פיננסיים (המשך):

(ב) התחייבויות פיננסיות (המשך):

ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף המימון. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית הקיימת, משמש לעדכון ההתחייבות הקיימת. העדכון הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף המימון. בעת הבחינה אם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת מובאים בחשבון שיקולים כמותיים ואיכותיים.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על גריעת מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (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:

30.06.2018		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
2,194,840	2,109,849	אגרות חוב *
30.06.2017		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
1,795,465	1,739,197	אגרות חוב *
31.12.2017		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		
1,868,966	1,753,028	אגרות חוב *

* הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם.

אגרות חוב- השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (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:

30.06.2018			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
3,389	-	-	3,389
3,389	-	-	3,389

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

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

31.12.2017			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
6,002	-	-	6,002
6,002	-	-	6,002

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או

הפסד:

- כתבי אופציה הניתנים למימוש לאג"ח

5,782	-	-	5,782
5,782	-	-	5,782

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. רכישת מניות חברה פרטית - קרקע ביעוד של מבני תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר - כפר מסריק

1. בחודש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם, עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), לפיו תרכוש החברה מהשותפים 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").
2. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר ("הפרויקט").
3. עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידים.
4. בחודש מרץ 2018 הושלמה העסקה.
5. במועד השלמת העסקה, העמידה החברה לטובת חברת הנכס הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח.
6. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, שהיקפה נאמד למועד זה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, לטובת הבנק שיממן את הקמת הפרויקט. ליום הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבות בנקאית בסך של 5 מיליון ש"ח.

ב. רכישת קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב

1. בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("השותף") (לפי יחס ההחזקות שלהלן: החברה - 50% והשותף - 50%) בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת מגרשים בשטח כולל של כ- 10.8 דונם, באזור התעשייה הרטוב, במועצה אזורית מטה יהודה. בחודש מאי 2018, הושלמה העסקה.
2. בנוסף, בחודש מרץ 2018, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השותף (לפי יחס ההחזקות שלהלן: החברה - 50% והשותף - 50%), במסגרת הצעה משותפת שהגישו לרכישת שני מגרשים סמוכים נוספים, בשטח כולל של כ- 7.5 דונם.
3. סך שטח המקרקעין שנרכש הינו כ- 18.3 דונם, בעלות כוללת של כ- 33.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%).
4. בכוונת החברה והשותף לבנות על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 28,000 מ"ר ("הפרויקט").
5. החברה העמידה לטובת הגוף המממן של השותף ערבויות בנקאיות לצורך מימון רכישת המגרשים הנ"ל, בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות בשיעור של 75% מההון העצמי שיידרש על ידי הגוף אשר יעמיד מימון לבניית הפרויקט ו/או מהוצאות הפרויקט. ערבויות החברה מובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות השותף במקרקעין.
6. למועד זה, העלות הכוללת של הפרויקט (כולל עלויות הקרקע) נאמדת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידים.
7. במסגרת העסקה נחתם בין החברה והשותף, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

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

ב. רכישת קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב (המשך):

8. החברה והשותף חתמו על הסכם נוסף, במסגרתו החברה העמידה ערבויות בנקאיות לרשות הגוף המממן של השותף, בסך כולל של כ- 32 מיליון ש"ח, בקשר עם רכישתם של מגרשים אחרים באזור התעשייה הרטוב על ידי השותף ("ההסכם הנוסף" ו- "המגרשים האחרים", בהתאמה). במסגרת ההסכם הנוסף נקבעו, בין השאר, הוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה, לרכישת חלקים מזכויות השותף באחד או יותר מהמגרשים האחרים וכן נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת השבתן של הערבויות הבנקאיות הנ"ל על ידי השותף.

ג. רכישת מבני משרדים בלוד

1. בחודש יוני 2018, רכשה החברה מצד שלישי שאינו קשור לחברה, את מלוא הזכויות בשני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 16,000 מ"ר ועוד כ-300 מקומות חנייה המשמשים בעיקר למשרדים ("הנכסים"), בתמורה לסך של 109 מיליון ש"ח.

2. הנכסים מושכרים לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד 3 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.

3. שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 80%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכסים בתפוסה מלאה משקף תשואה של כ- 7.3%.

ד. רכישת מניות נוספות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ

1. ליום 30 ביוני 2018, החזיקה החברה ב-32% מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, והמיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם").

2. בחודש יולי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("המוכרת"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה, בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח.

3. לאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה.

4. במסגרת הסכם הרכישה נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע בהתאם לתוצאות המתחם במועד ההתחשבנות, שיחול, לכל המאוחר, ביום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבנות"). ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבנות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").

5. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות גני שרונה, המהוות 6% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה, וכן ישועבדו 4% נוספים באוגוסט 2019. בנוסף, באותו המועד, תשעבד המוכרת את זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.

6. ההשקעה בגני שרונה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה תחת סעיף השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

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

ה. רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

1. ביום 9 באוגוסט 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים בשליטת המוכר ("התאגידים" ו- "זכויות המוכר"). תאגידים אלה מחזיקים, בשרשור, ב- 51% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הונה של מחצית היובל מוחזקת בידי אפריקה ישראל נכסים בע"מ ("השותפה").
2. התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של 120 מיליון ש"ח ("התמורה"). מתוך התמורה, 10 מיליון ש"ח שולמו כמקדמה במועד החתימה על ההסכם, כנגד בטחונות מתאימים. במועד השלמת העסקה, החברה תשלם למוכר 90 מיליון ש"ח נוספים, וכן תקצה לו, בהקצאה פרטית, מניות רגילות של החברה ששווין הינו 20 מיליון ש"ח. כמות המניות שיוקצו תקבע על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שיקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד ההשלמה.
3. השלמת העסקה כפופה להתקיימות שני תנאים מתלים: (א) קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעיסקה המתוארת לעיל ("העסקה"); (ב) קבלת אישור הגופים המממנים את מחצית היובל לעיסקה. על התנאים המתלים להתקיים תוך 60 ימים מחתימת ההסכם, אלא אם התקופה להשלמה הוארכה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.
4. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67 אלפי מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקם בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה כמעט מלאה.
5. כ- 45 אלפי מ"ר משטחי הנכס ו- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1.1.2025. במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
6. למועד זה, הניהול השוטף של הנכס מתבצע ידי השותפה. החלטות וזכויות החתימה הן משותפות.
7. למיטב ידיעת החברה, הרווח לפני מס של מחצית היובל, בנטרול עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הסתכם בשנת 2017 לסך של כ- 30 מיליון ש"ח.
8. ביום 9 באוגוסט 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמסר לחברה על ידי המוכר, כי ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת, המחזיקה במישרין במחצית היובל, ואשר הנה בשליטת המוכר ("שותפות פארמונט"), קיבלה מכתב מהשותפה שבמסגרתו טוענת השותפה שעל פי המידע הראשוני שבידיה, העסקה בין המוכר לבין החברה מנוגדת לזכות סירוב שנתונה לשותפה על פי הסכם בין השותפה לבין שותפות פארמונט. כמו כן נמסר לחברה על ידי המוכר, כי עמדת המוכר היא שאין בסיס לטענות השותפה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)

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

ו. הנפקת ניירות ערך במהלך תקופת הדוח:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
29.01.2018	ציבור	דוח הצעת מדף	260,106,000 ע.נ. אג"ח (סדרה ה')	כ- 325 מיליון ש"ח
*	ציבור	מימוש כתבי אופציה (סדרה 7)	61,772,200 ע.נ. אג"ח (סדרה ו')*	כ- 68 מיליון ש"ח

* במהלך חודשים ינואר עד מרץ 2018, הונפקו לציבור 61,772,200 איגרות חוב (סדרה ו') כתוצאה ממימוש 617,722 כתבי אופציה (סדרה 7) בתמורה לכ- 68 מיליון ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 7), שהונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 26.09.2017, מומשו במלואם. לפרטים נוספים ראה ביאור 11(ז) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017.

ז. בחודש פברואר 2018, פרעה החברה בפירעון מוקדם את ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה ג' וסדרה ד') בהיקף של 115 מיליון ש"ח וכן את האשראי לזמן קצר מנותני אשראי אחרים.

ח. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו במהלך תקופת הדוח ולאחריו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם/לתשלום בחודש
14 במרץ 2018	25.8 מיליון ש"ח	0.15	אפריל 2018
13 במאי 2018	27.6 מיליון ש"ח	0.16	יוני 2018
12 באוגוסט 2018 (*)	27.6 מיליון ש"ח	0.16	ספטמבר 2018 (*)

* לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

12 באוגוסט, 2018

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 2018 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

12 באוגוסט, 2018

לכבוד

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

ג.א.ג,

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

ידוע לנו כי החברה עשויה להגיש דוחות הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 26 בפברואר 2017, הנושא תאריך 27 בפברואר 2017. היה ותפרסם החברה דוח הצעת מדף הכולל את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018, אנו מסכימים כי הדוח שלנו הבא ייכלל בדוח הצעת המדף:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט 2018 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

זיו האפט
רואי חשבון

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 סייד, מנכ"ל

מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים

אבירם בנאסולי, חשב

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 2018 (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 2018 (להלן: "הדוחות").

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת 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 2018) 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.

12 באוגוסט, 2018

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 2018 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 2018) 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.

12 באוגוסט, 2018

מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים