



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2017

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-22 דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017

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

33-37 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

38-42 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדווח הכספי ועל הגילוי



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (להלן: "הדוח הכספי"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2016 (להלן: "הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה בישראל. קרן השקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות ייחודי בישראל, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן מאפשרת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים על ידי הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין. החברה מנצלת את נסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישת נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים והמסחר, בניהולם המסחרי, בהשכרתם ובתחזוקתם, כמו גם בהשבתם, 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, התאפיינו שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2017 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2016. עם זאת, בשנים הקרובות צפוי איכלוסם של פרויקטים בתחום המשרדים באזורים מסוימים בגוש דן, דבר שעשוי להשפיע על המגמה האמורה. גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרת הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בכל הארץ והדבר משפיע על דמי השכירות והפדיונות באזורים מסוימים. במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת הגידול האפשרי בשטחי המשרדים ובתחום המרכזים המסחריים כאמור לעיל, על החברה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות על הענף, ככל שתתרחשנה. להערכת החברה, התזרים השוטף

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

פרטים על פעילות החברה

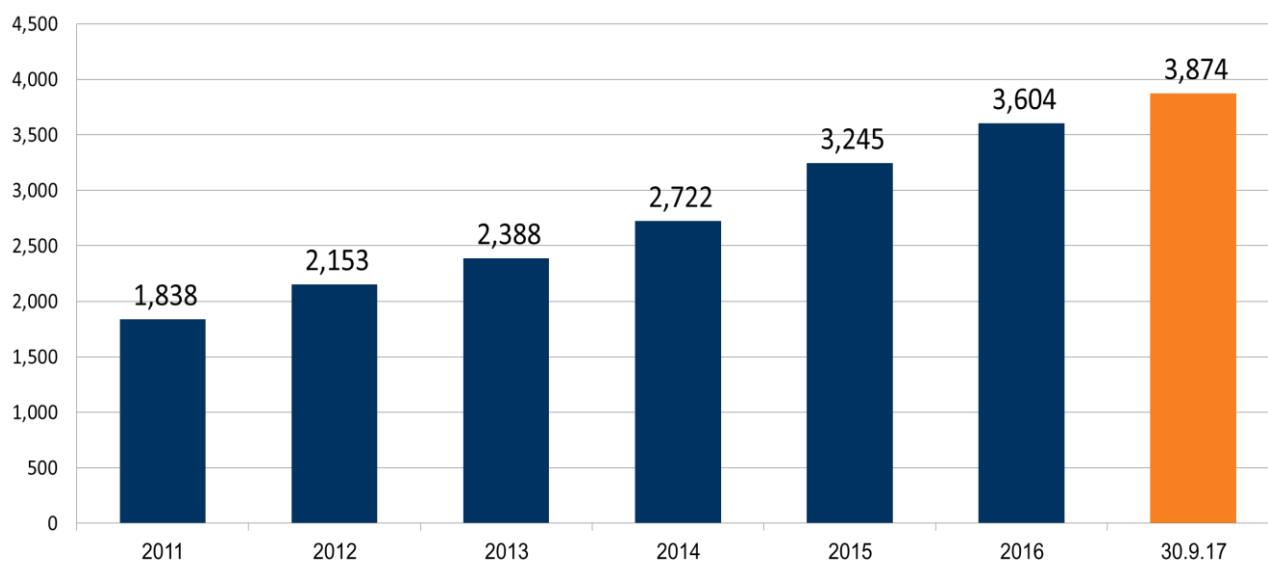
ליום 30 בספטמבר 2017 לחברה 33 נכסים מניבים בשטח של כ- 436 אלף מ"ר, שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 99%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 720 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים.

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

גידול בהיקף נכסי החברה (מליוני ש"ח)



תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (מיליוני ש"ח) לתקופה שנתימה ביום 30 בספטמבר 2017:

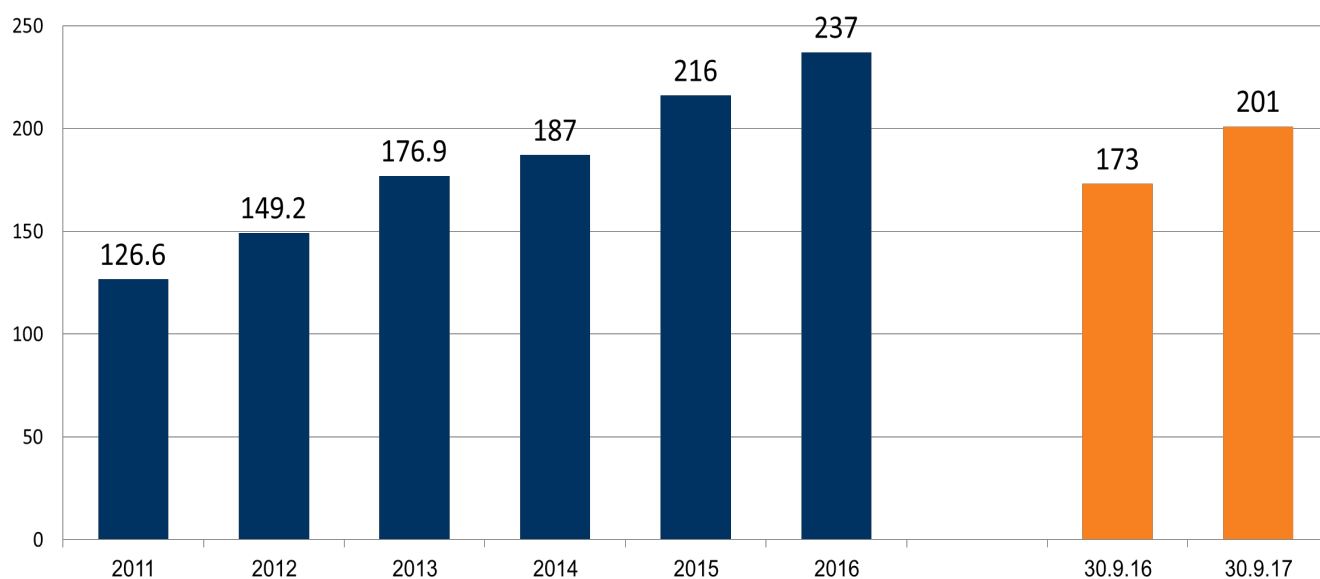
	רבעון 3 2016	רבעון 3 2017	% שינוי 2016- 2017	1-9/16	1-9/17	% שינוי 2016- 2017	
NOI	237.0	60.9	70.1	15%	173.4	200.9	16%
NOI same property	-	60.4	63.8	5.7%	169.8	180.7	6.4%
FFO ריאלי	169.5	43.6	52.0	19%	123.2	146.4	19%
FFO ריאלי למניה (ש"ח)	1.03	0.26	0.31	18%	0.75	0.89	18%

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שנתימה ביום 30 בספטמבר 2017:

NOI - צמיחה של כ-16%	הצמיחה ב- NOI מכ- 173 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2016 לכ- 201 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2017 נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
NOI same property - גידול של כ-6.4%	גידול של כ-6.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
FFO ריאלי - גידול של כ-19%	מכ- 123 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2016 לכ- 146 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2017. לפרטים ראה סעיף 1.5 להלן.
FFO ריאלי למניה - גידול של כ-18%	מכ- 75 אג' למניה לכ- 89 אג' למניה
העלאת דירוג אגרות החוב של החברה	העלאת דירוג בחודש יולי 2017 על ידי S&P מעלות, ל- AA /Stable.
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 99%.
מגדילים את סכום הדיבידנד הכולל לשנת 2017*	דיבידנד צפוי לשנת 2017 כ- 97.5 מיליון ש"ח (לעומת כ- 91.8 מיליון ש"ח עפ"י החלטה קודמת), גידול ל- 59 אג' למניה לעומת 56 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה. תשואת דיבידנד של כ- 4.1% על פי מחיר המניה ליום 13 בנובמבר 2017. לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	הנפקת הון וחוב עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הנפקת הון בהיקף של כ- 80 מיליון ש"ח - הנפקת חוב באמצעות הרחבת סדרות ד', ה' ו' (כולל אופציות לאג"ח ו') בהיקף של כ- 260 מיליון ש"ח. לחברה מסגרות אשראי בסך של כ- 625 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו כ- 107 מיליון ש"ח.
תיק הנכסים המניבים גדל בכ-13%	כ-3.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.4 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
גידול של 17% בהון העצמי גידול של 12% בהון למניה	כ-2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.7 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההון למניה הינו 11.63 ש"ח לעומת 10.37 ש"ח ליום 30.9.2016.

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

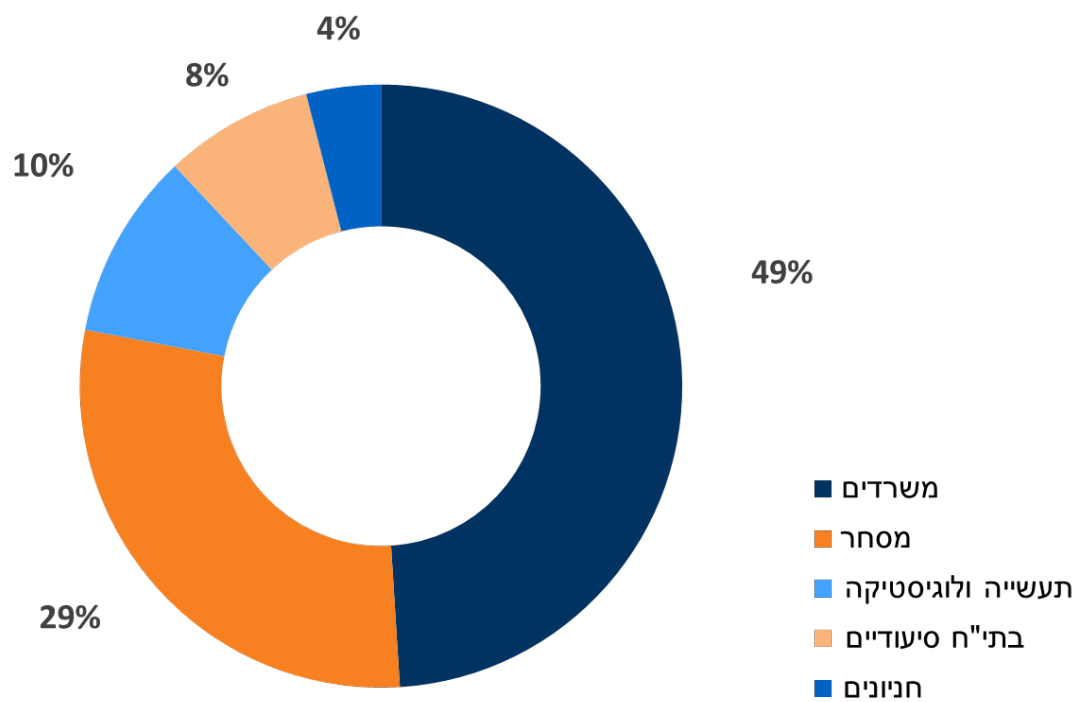
גידול ב- NOI (מיליוני ש"ח)



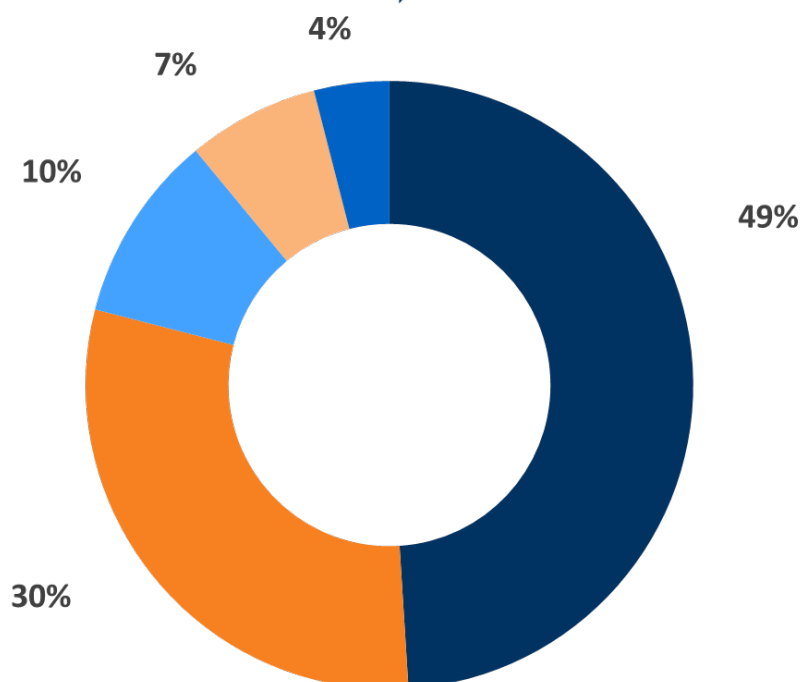
נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 30 בספטמבר 2017:

שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה- NOI	שעור תפוסה	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	157,476	98,006	49%	98.3%	1,891,738	49%
מסחר	88,769	58,317	29%	99%	1,165,046	30%
תעשייה ולוגיסטיקה	105,953	20,914	10%	99.2%	390,970	10%
בתי חולים סיעודיים	30,488	16,420	8%	100%	277,117	7%
חניונים	53,256	7,278	4%	100%	149,285	4%
סה"כ	435,942	200,935	100%	99%	3,874,156	100%

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 (אלפי ש"ח):

3,874,156	נדל"ן להשקעה ליום 30.9.2017
(67,508)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה***
(47,374)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(29,601)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
3,729,673	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
70,061	NOI לרבעון השלישי של שנת 2017
679	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב*
282,960	NOI מתוקנן בקצב שנתי **
7.59%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

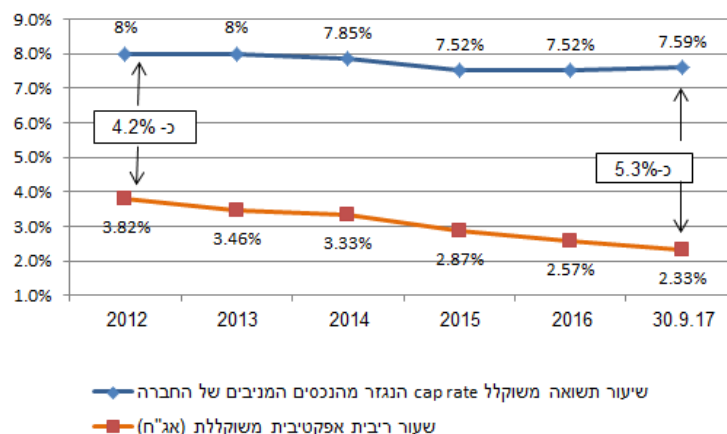
* תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב כוללת את ה- NOI הצפוי בגין חוזי שכירות חתומים.

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

***ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, נכון ליום 30 בספטמבר 2017 הינו כ- 5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3.6 לדוחות הכספיים לשנת 2016. כיון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

שיעור התשואה המשוקלל מול עלות החוב המשוקללת



תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2017 - המשך צמיחה

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

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

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

האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2017, כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה הינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בשיעורי הריבית, או שינוי לרעה במצב הכלכלי במשק.

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2014-2017

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

2014	2015	2016	2017	
76.2	84.1	90.8	97.5*	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.50	0.52	0.555	0.59	דיבידנד למניה (ש"ח)**

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

** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד

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

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

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

רכישת מבני תעשייה ואחסנה בחדרה ("מתחם אמניר")

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

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

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

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

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

בחודש מאי 2017 הושלמה רכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות", הממוקם בראשון לציון, בשטח של כ- 17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ- 119 מיליון ש"ח.

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

שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של 7.5%.

שוכר עיקרי ברעננה - אמדוקס

בחודש יולי 2017 התקשרו החברה ואמדוקס בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר החליף את הסכם השכירות הקודם עם אמדוקס), שעיקריו כדלקמן:

אמדוקס תשכור את המושכר במצבו ביום ההסכם, לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017.

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

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

לפרטים נוספים בקשר לאמדוקס ראו סעיף 16.4 בפרק א' לדוח התקופתי.

השווי ההוגן של מתחם רעננה, בהתחשב בהסכם השכירות החדש, עודכן לכ- 580 מיליון ש"ח (לעומת כ- 537 מיליון ש"ח ליום 30.6.2017). לפרטים ראה נספח ה'.

רכישת חניון בתל אביב

בחודש אוגוסט 2017 התקשרה החברה בהסכם, לפיו התחייבה לרכוש 90% מחניון תת קרקעי שיבנה מתחת למגדל משרדים במתחם יצחק שדה בתל אביב.

התמורה עבור הרכישה הינה כ- 60 מיליון ש"ח, אשר תשולם ברובה לאחר השלמת בניית החניון ומגדל המשרדים.

1.3. הון וחוב

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2017 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 113.4 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.27%. לפרטים ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון. אגרת החוב (סדרה ד') נכללת במדד תל בונד 40.

בחודש אוגוסט 2017 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 90.5 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 110 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.47%. לפרטים ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

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 במרס 2018, כנגד מחיר המימוש בסך של 110 ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 ו' לדוח הכספי.

הנפקת הון

בחודש אוגוסט 2017 הנפיקה החברה לציבור מניות בהיקף של 5.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 79 מיליון ש"ח.

העלאת דירוג החברה

בחודש יולי 2017 הועלה דירוג אגרות החוב של החברה, ע"י S&P מעלות, לדירוג AA /Stable. ניירות הערך המסחריים של החברה (המונפקים או שיונקו) בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח מדורגים בדירוג הגבוה ביותר P-1 ע"י מידרוג בע"מ.

תשקיף מדף

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

1.4. המצב הכספי (מיליוני ש"ח)

הסברים והערות	31.12.16	30.9.17	הסעיף
	3,745	3,987	סך המאזן
השינוי ברכוש השוטף נובע בעיקר מירידה במזומנים.	83	41	רכוש שוטף
הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה.	3,604	3,874	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים במהלך התקופה ומעליה בשווי ההוגן.			
הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברה כלולה.	46	53	השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון.	(283)	(315)	הון חוזר
מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 315 מיליון ש"ח (כ- 283 מיליון ש"ח בשנת 2016). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 41 מיליון ש"ח, בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 356 מיליון ש"ח, הנובעות בעיקר מהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים (כ- 320 מיליון ש"ח), אשר שימשו לרכישת נכסים כאמור לעיל. השינוי בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מקיטון ברכוש השוטף עקב שימוש במזומנים.			
החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע, ונכסיה המניבים אינם משועבדים. להערכת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי בהיקף משמעותי שאינן מנוצלות.			
הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעית נזילות בחברה.			
כולל חלויות שוטפות של אג"ח לזמן ארוך בסך של כ- 171 מיליון ש"ח.	306	320	אשראי לזמן קצר
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בניכוי פדיונות וחלויות שוטפות.	1,496	1,540	אגרות חוב, נטו
הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ- 202 מיליון ש"ח והנפקת הון בסך של כ- 78 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 72 מיליון ש"ח.	1,780	1,989	הון
	10.86	11.63	הון למניה (ש"ח)

FFO.1.5 - (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.

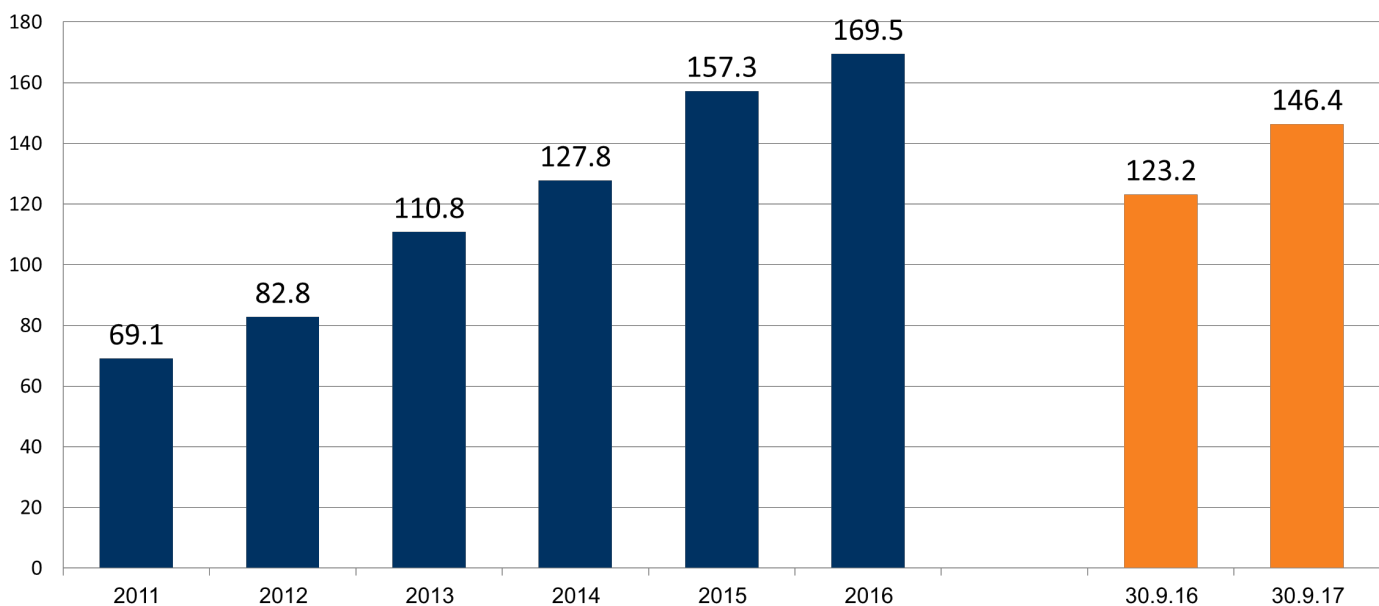
ה - FFO מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההון של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

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 :

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

גידול ב- FFO הריאלי (מליוני ש"ח)



להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

לשנה 2016	לתקופה 7-9/2016	לתקופה 7-9/2017	לתקופה 1-9/2016	לתקופה 1-9/2017	
217.4	36.4	93.5	114.9	201.8	רווח
(45.0)	5	(41.1)	10.7	(58.8)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
0.6	(1.4)	0.8	(1.6)	(4.8)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.0	(0.4)	1.9	2.2	4.6	התאמות בחברות כלולות
(6.5)	0	=	(6.5)	=	הכנסות אחרות חד פעמיות
(49.9)	3.2	(38.4)	4.8	(59.0)	סך התאמות לרווח הנקי
167.5	39.6	55.1	119.7	142.8	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות התשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
					התאמות נוספות
3.2	0.9	0.8	2.5	2.3	תשלום מבוסס מניות
(0.2)	(0.2)	(-)	(0.3)	0.1	הפחתות ושונוות
170.5	40.3	55.9	121.9	145.2	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.04	0.25	0.33	0.75	0.88	FFO למניה (ש"ח)
169.5	43.6	52.0	123.2	146.4	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.03	0.26	0.31	0.75	0.89	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
163.4	163.5	167.2	163.3	165.3	מספר המניות המשוקלל (במיליונים)

1.6 תוצאות הפעילות

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

שם הנכס	NOI לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	NOI לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
מתחם רעננה	31.6	28.3
מרכז מסחרי עפולה	14.1	14.3
בית פסגות	11.9	11.5
סה"כ נכסים עיקריים	57.6	54.1
נכסים אחרים	143.3	119.3
סה"כ	200.9	173.4

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

הסברים והערות	7-9/16	7-9/17	1-9/16	1-9/17	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה, וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.	64.5	73.0	183.4	209.7	הכנסות מדמי שכירות
הגידול נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	60.9	70.1	173.4	200.9	NOI
סעיף זה כולל בעיקר שערור נכסים בסך של כ- 77.1 מיליון ש"ח, (ברבעון השלישי 2017 שערור של הנכס ברעננה) בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 13.5 מיליון ש"ח ועדכון חכירה רעננה בסך של כ- 4.8 מיליון ש"ח. (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בגין עליית שווי הוגן של נכסי החברה בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 12.7 מיליון ש"ח ועדכון חכירה רעננה בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח).	(5.0)	41.1	(10.7)	58.8	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	7.4	7.8	21.5	22.9	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון בתקופה הושפעו בעיקר מגידול בהוצאות ריבית בעקבות העליה בהיקף החוב של החברה ביחס לתקופה קודמת. מאידך, הושפעו הוצאות המימון, נטו, בתקופה מהכנסות מימון בגין הפחתת פרמיה על אגרות חוב בסך של כ- 14.8 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 11.3 מיליון ש"ח אשתקד, וכן מהכנסות בגין עדכון דמי חכירה בסך של כ- 4.8 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות של כ- 1.6 מיליון ש"ח אשתקד. מדד המחירים בתקופה עלה ב-0.2% (בתקופה המקבילה אשתקד ללא שינוי). מדד המחירים ברבעון השלישי ירד ב- 0.5% לעומת עליה של 0.4% ברבעון המקביל אשתקד, לפיכך לחברה הכנסות בגין הפרשי הצמדה ברבעון השלישי של כ- 3.8 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות של כ- 3.1 מיליון ש"ח אשתקד).	12.7	8.3	31.7	30.4	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהפחתת השווי ההוגן של נכס בחברה כלולה, ומהפחתת עלויות רכישה של חברה כלולה.	0.6	(1.6)	(1.1)	(4.7)	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. נכון ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.					מיסים על ההכנסה
	38.4	94.2	116.4	201.8	הרווח הכולל
	0.223	0.559	0.704	1.220	רווח בסיסי למניה (ש"ח)

1.7 נזילות (מיליוני ש"ח):

ליום 30 בספטמבר 2017, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, לעומת כ- 50 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

הסברים והערות	30.9.16	30.9.17	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 202 מיליון ש"ח (כ- 115 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 59 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 11 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח (כ- 1 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח (כ- 1.1 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים.	100	106	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 215 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (אשתקד בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 232 מיליון ש"ח בניכוי מכירת נדל"ן להשקעה תמורת סך של כ- 35 מיליון ש"ח).	(206)	(233)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע מגידול באשראי לזמן קצר בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ- 78 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב ואופציות לאגרות חוב בסך של כ- 228 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב ופרעון הלוואות בסך של כ- 152 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 72 מיליון ש"ח (אשתקד מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 211 מיליון ש"ח, גידול באשראי לזמן קצר בסך של כ- 65 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב ופרעון הלוואות בסך של כ- 123 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 65 מיליון ש"ח).	88	83	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 וקצר בריבית משתנה, ניירות ערך מסחריים ואשראי לזמן קצר כאמור להלן.

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי, אשר נכון ליום 30 בספטמבר 2017 הינן בסך של כ- 625 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו ליום פרסום הדוח הכספי כ- 107 מיליון ש"ח בגין ערבויות.

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

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

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

1.9 דיבידנדים

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

מדיניות דיבידנד

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות שנתיות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים.

בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדוח הקודמת.

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 15 במרץ 2017 כי הדיבידנד לשנת 2017 לא יפחת מסך של כ-91.8 מיליון ש"ח (56 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

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

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שחולקו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך הדירקטוריון	סכום הדיבידנד (מיליוני ש"ח)	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם / לתשלום בחודש
15 במרץ 2017*	24.6*	0.15*	אפריל 2017
14 במאי 2017	23.1	0.14	יוני 2017
14 באוגוסט 2017	24.8	0.15	ספטמבר 2017
14 בנובמבר 2017	25.7	0.15	דצמבר 2017

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

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

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

14 בנובמבר 2017

אישור דוח הדירקטוריון

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

שמואל סייד – מנכ"ל

נספחים

נספח א' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' – ממשל תאגידי

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

נספח ד' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ה' – נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א) - סיכומי שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכומי שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכומי שוק בתאגיד

האחראי על סיכומי שוק בחברה הינו מר שמואל סייד, מנכ"ל החברה, (לפרטים ראה תקנה 26 א' לדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון.

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכומי השוק שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2016, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2017, (ראו נספח ו' לדוח הדירקטוריון) ולאמור להלן:

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח)

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>			<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>				
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>המכשיר הרגיש</u>	
<u>ירידה של</u>						<u>עליה של</u>	
<u>2%</u>						<u>2%</u>	
<u>בריבית**</u>	<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>30.9.17</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	<u>בריבית**</u>	
86	5.2	2.6	1,061	(2.6)	(5.2)	(75)	חוזי שכירות*
(195)	(11.9)	(5.9)	(1,788)	5.9	11.7	168	התחייבויות לז"א צמודות למדד
(109)	(6.7)	(3.3)	(727)	3.3	6.5	93	

* מבחן רגישות לתקבולים עתידיים מחוזי שכירות חתומים ליום 30.9.2017 בתקופות החוזה בלבד, ללא מימוש אופציות.

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

שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב הינה ריבית בשיעור של- 1.31%.

נספח ב) - ממשל תאגידי

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בחלק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה (להלן: "הוועדה"), המונה שלושה חברים: אירית שלומי, יו"ר (דירקטורית חיצונית), אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) ואהוד גת (דירקטור בלתי תלוי). ביום 12 בנובמבר 2017 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 14 בנובמבר 2017 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן.

החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה.

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, בעת עריכת הדוחות, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת 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 מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה.

החל מהדוחות השנתיים של שנת 2016, מבוצעות הערכות השווי במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, יבוצע עידכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני.

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

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

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

בדבר מימוש אופציות (סדרה 7) לאגרות חוב סדרה ו' לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו ביאור 4.ו' לדוח הכספי.

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	15.6.16
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	187,397
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	312,582	187,397
ערך נקוב ליום 30.9.17	406,385	705,207	267,290	168,657
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.9.17	432,950	705,207	267,290	169,681
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.17	513	857	324	180
שווי הוגן ליום 30.9.17	458,606	812,117	320,374	196,722
שווי בורסאי ליום 30.9.17	458,606	812,117	320,374	196,722
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושנים 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 שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 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 (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	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'	סדרה ד'	סדרה ה''	סדרה ו'''
	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	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	AA-/Stable	AA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	AA/Stable	AA/Stable	AA/Stable	AA/Stable
הסטוריית דירוגים	ביום 3 באוגוסט 2011 אישור דירוג A+/Stable ביום 22 בינואר 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 20 בפברואר 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 23 באפריל 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 12 בספטמבר 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 18 באוקטובר 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 19 במרץ 2013 אישור דירוג A+/Stable ביום 17 בספטמבר 2013 אישור דירוג A+/Stable ביום 10 ביולי 2014 (העלאת דירוג ל-AA-/Stable ביום 31 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 26 באוגוסט 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 18 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable ביום 4 בדצמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 29 באוגוסט 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 26 בספטמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable	ביום 17 בספטמבר 2013 אישור דירוג A+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל-AA-/Stable ביום 18 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 21 באוקטובר 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 3 בפברואר 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 30 במרץ 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 16 ביולי 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 26 באוגוסט 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 18 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable ביום 29 באוגוסט 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 26 בספטמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable	ביום 18 באוקטובר 2015 דירוג AA-/Stable ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable ביום 29 באוגוסט 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 26 בספטמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable	ביום 25 במאי 2016 דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable ביום 29 באוגוסט 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 26 בספטמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'***
	2017 אישור 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 יולי 2017 נפרעו במלואן אגרות החוב סדרה א'.

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

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

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

אמות מידה פיננסיות: סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,989 מיליוני ש"ח.

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

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

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

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,989 מיליוני ש"ח.

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

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

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

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 1,989 מיליוני ש"ח.

בחודש ספטמבר 2017 הנפיקה החברה לציבור 1,022,000 כתיב 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 במרס 2018, כנגד מחיר המימוש בסך של 110 ש"ח. פרטים נוספים ראו ביאור 4 ו' לדוח הכספי.

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

מתחם רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	שנת 2017 רבעון 3	שנת 2017 רבעון 2	שנת 2017 רבעון 1	31.12.16
שווי הנכס (אלפי ש"ח)*	579,900	536,800	532,500	532,500
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	11,489	9,989	9,876	38,358
רווחי שערך בתקופה**	41,581	2,031	(3,370)	1,178
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה***	7.9%	7.4%	7.4%	7.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר ש"ח (חודשי)****	80	70	70	70
דמי שכירות ממוצעים לחוזים שנחתמו בתקופה ש"ח (חודשי)****	80	-	-	-

* השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 67.5 מיליון ש"ח (כ- 72.3 מיליון ש"ח בשנת 2016), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח (בשנת 2016 כ- 24.3 מיליון ש"ח).

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

**רווחי שערך ברבעון השלישי 2017 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח (בחציון הראשון 2017 הכנסות של כ- 5.6 מיליון ש"ח ובשנת 2016 הוצאות מימון של כ- 0.6 מיליון ש"ח) הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניטרול הוצאות (הכנסות) אלה, השינוי בשווי הנכס, נטו ליום 30.9.17 הינו כ- 40.7 מיליון ש"ח (השינוי בשווי הנכס, נטו ליום 30.6.17 הינו כ- 4.3 מיליון ש"ח, והשינוי בשווי הנכס, נטו, בשנת 2016 הינו כ- 0.6 מיליון ש"ח).

*** ה – NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30.9.2017 הינו כ- 5 מיליון ש"ח (לשנת 2016 כ- 5.4 מיליון ש"ח) לפרטים נוספים ראו ביאור 6. י. לדוחות הכספיים לשנת 2016. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

מאזן בסיסי הצמדה

אלפי ש"ח

ליום 30 בספטמבר 2017

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
6,273	-	-	-	6,273	מזומנים ושווי מזומנים
					נכסים פיננסיים הנמדדים
6,746	-	-	-	6,746	בשווי הוגן
27,575	1,596	-	2,312	23,667	חייבים ולקוחות
40,594	1,596	-	2,312	36,686	
נכסים לא שוטפים					
3,874,156	3,874,156	-	-	-	נדל"ן להשקעה
					השקעות המטופלות לפי שיטת
52,986	52,986	-	-	-	השווי המאזני
19,436	18,114	-	1,322	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,987,172	3,946,852	-	3,634	36,686	
התחייבויות שוטפות					
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים
320,460	-	-	170,959	149,501	ולנותני אשראי אחרים
35,098	5,497	-	2,851	26,750	זכאים ויתרות זכות
355,558	5,497	-	173,810	176,251	
התחייבויות לא שוטפות					
27,500	-	-	-	27,500	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
1,539,982	-	-	1,539,982	-	אגרות חוב, נטו
74,878	6,694	*67,508	676	-	זכאים לזמן ארוך
1,989,254	1,989,254	-	-	-	הון עצמי
3,987,172	2,001,445	67,508	1,714,468	203,751	

* 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 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילויות משותפות שנכללו אשר הכנסותיהן הכלולות מהוות כ- 7.52% וכ- 7.00% מכלל ההכנסות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. 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 מבידורים, 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 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 בפסקה 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

- 23 -

תל אביב, 14 בנובמבר 2017

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
49,501	18,409	6,273	מזומנים ושווי מזומנים
6,843	6,764	6,746	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
26,714	22,962	27,575	חייבים ולקוחות
83,058	48,135	40,594	
נכסים לא שוטפים:			
3,603,505	3,425,625	3,874,156	נדל"ן להשקעה
45,731	44,346	52,986	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,758	22,489	19,436	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,661,994	3,492,460	3,946,578	
3,745,052	3,540,595	3,987,172	
התחייבויות שוטפות:			
306,266	341,176	320,460	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
59,886	34,481	35,098	זכאים ויתרות זכות
366,152	375,657	355,558	
התחייבויות לא שוטפות:			
30,000	30,000	27,500	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
1,496,122	1,365,491	1,539,982	אגרות חוב, נטו
72,316	70,101	67,508	התחייבות בגין חכירה מימונית
720	765	7,370	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,599,158	1,466,357	1,642,360	
1,779,742	1,698,581	1,989,254	
3,745,052	3,540,595	3,987,172	הון

14 בנובמבר 2017	ד"ר הדירקטוריון	שמואל סיד	מיכל הוכמן
תאריך אישור	ד"ר ג	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים
הדוחות הכספיים			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
250,586	64,470	73,042	183,356	209,699	הכנסות מדמי שכירות
13,580	3,523	2,981	9,970	8,764	עלות אחזקה ותפעול מבנים
237,006	60,947	70,061	173,386	200,935	
44,956	(4,975)	41,145	(10,675)	58,806	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
281,962	55,972	111,206	162,711	259,741	
28,720	7,421	7,834	21,486	22,862	הוצאות הנהלה וכלליות
6,455	-	-	6,455	-	הכנסות אחרות
259,697	48,551	103,372	147,680	236,879	
610	1,733	135	2,143	5,158	הכנסות מימון
(42,868)	(14,436)	(8,454)	(33,838)	(35,584)	הוצאות מימון
(42,258)	(12,703)	(8,319)	(31,695)	(30,426)	הוצאות מימון, נטו
(72)	566	(1,600)	(1,088)	(4,700)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
217,367	36,414	93,453	114,897	201,753	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
217,367	36,414	93,453	114,897	201,753	רווח לתקופה
רווח כולל אחר:					
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
1,600	1,966	719	1,550	74	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
218,967	38,380	94,172	116,447	201,827	סך הכל רווח כולל לתקופה
1.330	0.223	0.559	0.704	1.220	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
1.320	0.220	0.554	0.698	1.210	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
163,426	163,521	167,247	163,285	165,346	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
164,642	165,291	168,691	164,567	166,697	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017

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:
201,753	201,753	-	-	-	-	רווח לתקופה
74	-	74	-	-	-	רווח כולל אחר
201,827	201,753	74	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
77,855	-	-	-	72,242	5,613	הנפקת מניות
2,307	-	-	(1,879)	2,672	1,514	תשלום מבוסס מניות
(72,477)	(72,477)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>1,989,254</u>	<u>697,045</u>	<u>1,718</u>	<u>6,012</u>	<u>1,113,431</u>	<u>171,048</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2016

סך-הכל בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון המניות הנפרע בלתי מבוקר	
1,645,013	437,869	44	7,143	1,036,847	163,110	יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
						שינויים בתקופה:
114,897	114,897	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,550	-	1,550	-	-	-	רווח כולל אחר
116,447	114,897	1,550	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
2,460	-	-	370	1,391	699	תשלום מבוסס מניות
(65,339)	(65,339)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
1,698,581	487,427	1,594	7,513	1,038,238	163,809	יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2017

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	
1,841,272	628,406	999	5,991	1,040,712	165,164	יתרה ליום 1 ביולי 2017
						שינויים בתקופה:
93,453	93,453	-	-	-	-	רווח לתקופה
719	-	719	-	-	-	רווח כולל אחר
94,172	93,453	719	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
77,855	-	-	-	72,242	5,613	הנפקת מניות
769	-	-	21	477	271	תשלום מבוסס מניות
(24,814)	(24,814)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>1,989,254</u>	<u>697,045</u>	<u>1,718</u>	<u>6,012</u>	<u>1,113,431</u>	<u>171,048</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 30.9.2016

סך-הכל בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון המניות הנפרע בלתי מבוקר	
1,681,478	473,110	(372)	8,208	1,037,290	163,242	יתרה ליום 1 ביולי 2016
						שינויים בתקופה:
36,414	36,414	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,966	-	1,966	-	-	-	רווח כולל אחר
38,380	36,414	1,966	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
820	-	-	(695)	948	567	תשלום מבוסס מניות
(22,097)	(22,097)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
1,698,581	487,427	1,594	7,513	1,038,238	163,809	יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
217,367	36,414	93,453	114,897	201,753	רווח לתקופה
(60,332)	3,094	(54,587)	(15,265)	(95,352)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים
157,035	39,508	38,866	99,632	106,401	ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת					
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
(346,197)	(63,257)	(12,452)	(231,675)	(215,073)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
35,130	-	-	35,130	-	מכירת נדל"ן להשקעה
(883)	399	(307)	(533)	(11,821)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת
(1,049)	(1,042)	3	(1,050)	3	השווי המאזני, נטו
(777)	(499)	(4,159)	(7,456)	(6,007)	נכסים פיננסיים, נטו
(313,776)	(64,399)	(16,915)	(205,584)	(232,898)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה					
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
-	65,029	(75,296)	65,029	2,001	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים
(7,500)	(7,500)	(7,500)	(7,500)	(7,500)	בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
379,625	-	108,564	210,587	221,603	פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי
-	-	6,694	-	6,694	אחרים
(115,193)	(101,772)	(108,311)	(115,193)	(144,907)	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	77,855	-	77,855	הנפקת אופציות לאג"ח
(87,467)	(22,097)	(24,814)	(65,339)	(72,477)	פדיון אגרות חוב
169,465	(66,340)	(22,808)	87,584	83,269	הנפקת מניות
מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון					
12,724	(91,231)	(857)	(18,368)	(43,228)	דיבידנד ששולם
36,777	109,640	7,130	36,777	49,501	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
49,501	18,409	6,273	18,409	6,273	יירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה					
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה					

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)נספח א' – התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
3,229	820	769	2,460	2,307	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(15,968)	(4,098)	(5,197)	(11,264)	(14,774)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
72	(566)	1,600	1,088	4,700	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(892)	3,102	(3,780)	1,304	1,238	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(101)	(98)	45	(44)	145	הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים, נטו
(44,956)	4,975	(41,145)	10,675	(58,806)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
56,828	13,234	16,789	39,994	42,251	הוצאות מימון אחרות, נטו
(1,788)	17,369	(30,919)	44,213	(22,939)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(10,174)	13,741	10,073	(6,413)	(911)	גידול (קטון) בחייבים ולקוחות
6,851	2,629	82	1,777	(6,623)	קטון (גידול) בזכאים ויתרות זכות
(3,323)	16,370	10,155	(4,636)	(7,534)	
מזומנים מפעילות שוטפת:					
(55,317)	(30,655)	(33,942)	(54,933)	(65,001)	ריבית ששולמה
96	10	119	91	122	ריבית שנתקבלה
(55,221)	(30,645)	(33,823)	(54,842)	(64,879)	
(60,332)	3,094	(54,587)	(15,265)	(95,352)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,431	301	4,150	301	4,289	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

ביאור 1 - כללי:

א. ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). החברה הינה קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ופועלת לניהולם ולהשכרתם לאורך זמן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

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

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

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
98.90	99.10	99.20	לפי מדד בגין
98.90	99.20	99.10	לפי מדד ידוע
3.845	3.758	3.529	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

(0.20)	0.00	0.30	0.00	0.30	לפי מדד בגין
(0.30)	0.40	(0.50)	0.00	0.20	לפי מדד ידוע
(1.46)	(2.29)	0.94	(3.69)	(8.22)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2014 = 100.

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

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

30.9.2017	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
1,787,819	1,712,817

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)

30.9.2016	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
1,534,500	1,491,070

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)

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

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)

(1) אגרות חוב- הערך בספרים כולל ריבית לשלם.
השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק.

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

בדוח על המצב הכספי:

30.09.2017			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
6,746	-	-	6,746

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- כתבי אופציה הניתנים למימוש לאג"ח

6,694	-	-	6,694
-------	---	---	-------

30.09.2016			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
142	-	142	-
6,622	-	-	6,622
6,764	-	142	6,622

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- כתבי אופציה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- נגזרים

38	-	38	-
----	---	----	---

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

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- נגזרים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

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

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

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

1. בחודש מרץ 2017, אישר בית המשפט את זכייתה של החברה בהתמחרות לרכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות", הממוקם בראשון לציון ("הנכס"). הנכס הינו בשטח של כ- 17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר.
2. בחודש מאי 2017, הושלמה העסקה בתמורה לסך כולל של כ- 119 מיליון ש"ח.
3. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד חמש שנים, בתוספת אופציות הארכה לתקופות שונות.
4. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של 7.5%.

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

- בחודש יולי 2017, התקשרו החברה ואמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר החליף את הסכם השכירות הקודם עם אמדוקס), שעיקריו כדלקמן:
- א. אמדוקס תשכור את המושכר במצבו ביום ההסכם, לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017.
 - ב. לאמדוקס אופציה להפסיק את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים אשר תוכל להינתן עד ליום 30 ביוני 2022.
 - ג. חלק החברה בדמי השכירות מהמושכר יסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, חלק החברה ע"פ הסכם השכירות הקודם).
- בהתחשב בהסכם השכירות החדש, עודכן השווי ההוגן של מתחם רעננה לכ- 580 מיליון ש"ח (לעומת כ- 537 מיליון ש"ח, כפי שהוצג בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2017).

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

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

ד. התקשרות לרכישת חניון בתל אביב

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

ה. דירוג האג"ח של החברה:

בחודש יולי 2017, הועלה דירוג אגרות החוב של החברה, ע"י S&P מעלות, לדירוג AA/Stable.

ו. הנפקת ניירות ערך במהלך התקופה:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
25.04.2017	ציבור	דוח הצעת מדף	100,000,000 ע.ג. אג"ח (סדרה ד')*	כ- 113.4 מיליון ש"ח
31.08.2017	ציבור	דוח הצעת מדף	5,612,800 מניות רגילות	כ- 79.1 מיליון ש"ח
31.08.2017	ציבור	דוח הצעת מדף	90,537,000 ע.ג. אג"ח (סדרה ה')*	כ- 109.7 מיליון ש"ח
28.09.2017	ציבור	דוח הצעת מדף	1,022,000 כתבי אופציה (סדרה ז')** הניתנים למימוש לאג"ח (סדרה ו')*	כ- 6.7 מיליון ש"ח
(***)	ציבור	מימוש כתבי אופציה (סדרה ז')	33,472,500 ע.ג. אג"ח (סדרה ו')*	כ- 37 מיליון ש"ח

* הרחבת סדרה.

** בחודש ספטמבר 2017, הנפיקה החברה לציבור, 1,022,000 כתבי אופציה (סדרה ז'), בתמורה לכ- 6.7 מיליון ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה ז') ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בכל יום מסחר החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 11 במרס 2018, כנגד מחיר המימוש בסך של 110 ש"ח שאינו צמוד לבסיס הצמדה כלשהו, הכול - כאמור בדוח הצעת המדף של החברה מיום 26 בספטמבר 2017 (שעל פיו הוקצו כתבי האופציה). כתב אופציה (סדרה ז') שלא ימומש עד ליום 11 במרס 2018 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו כל זכות שהיא. כתבי האופציה נמדדים ומוצגים בשווי הוגן בהתאם לערכם בבורסה ליום הדוח הכספי.

*** לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסום הדוח הכספי, מומשו 334,725 כתבי אופציה (סדרה ז') ל- 33,472,500 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לכ- 37 מיליון ש"ח.

ז. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו במהלך התקופה:

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם/לתשלום בחודש
15 במרץ 2017	24.6 מיליון ש"ח	0.15	אפריל 2017
14 במאי 2017	23.1 מיליון ש"ח	0.14	יוני 2017
14 באוגוסט 2017	24.8 מיליון ש"ח	0.15	ספטמבר 2017
14 בנובמבר 2017 (*)	25.7 מיליון ש"ח	0.15	דצמבר 2017 (*)

* לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל סיידי, מנכ"ל

מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד) (1)

אני, שמואל ס"ד, מצהיר כי:

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

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2017) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

14 בנובמבר, 2017

שמואל סייד, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים:

הצהרת מנהלים

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

אני, מיכל הוכמן, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2017 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות.

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2017) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

14 בנובמבר, 2017

מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים