



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 31 במרץ 2018

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-22 דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2018

23 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

24 דוחות תמציתיים על המצב הכספי

25 דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

26-28 דוחות תמציתיים על השינויים בהון

29-30 דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

31-38 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

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



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2018

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2018 (להלן: "הדוח הכספי").
יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 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 הרבעון 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

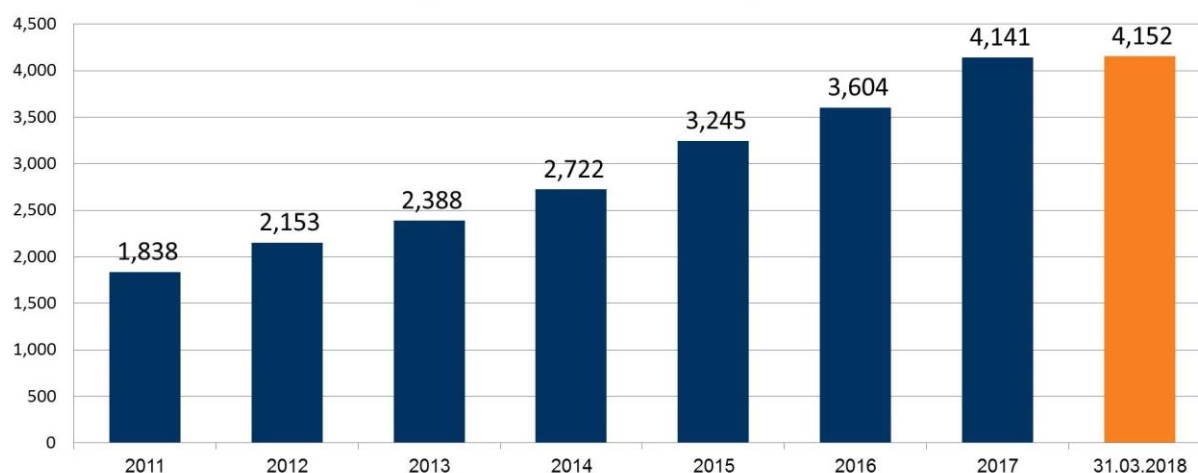
ליום 31 במרץ 2018, לחברה 36 נכסים מניבים בשטח של כ- 470 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 99%.

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 (מיליוני ש"ח)



תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (מיליוני ש"ח) לתקופה שנתימה ביום 31 במרץ 2018:

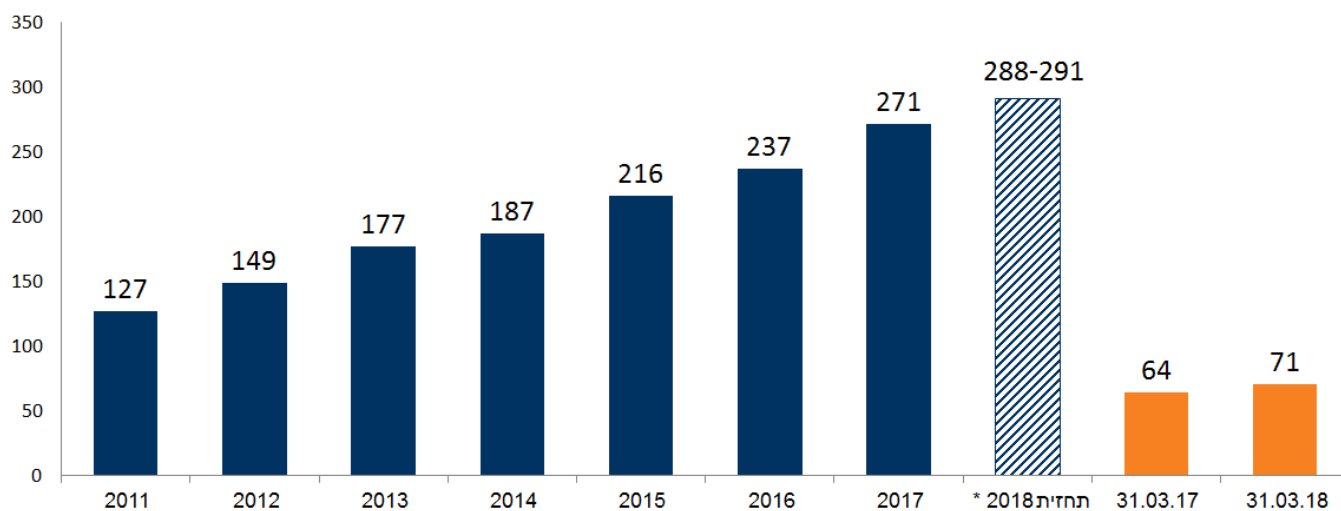
2017	רבעון 1 2017	רבעון 1 2018	% שינוי 2017-2018	
271.2	64.3	70.5	10%	NOI
-	64.2	66.1	3%	NOI Same Property
198.6	46.1	52.6	14%	FFO ריאלי
1.19	0.28	0.31	11%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שנתימה ביום 31 במרץ 2018:

NOI - צמיחה של כ-10%	הצמיחה ב- NOI מכ- 64 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2017 לכ- 71 מיליון ש"ח ברבעון 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- 46 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2017 לכ- 53 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2018. לפרטים ראה סעיף 1.5 להלן.
FFO ריאלי למניה - גידול של כ-11%	מכ- 0.28 ש"ח למניה ברבעון הראשון של שנת 2017 לכ- 0.31 ש"ח למניה ברבעון הראשון של שנת 2018.
דירוג אגרות החוב של החברה	על ידי S&P מעלות, AA / Stable.
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 99%.
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- 4.4% על פי מחיר המניה ליום 10 במאי 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- 520 מיליון ש"ח.
הארכה משמעותית במח"מ החוב	מח"מ חוב משוקלל של כ- 6 שנים.
תיק הנכסים המניבים גדל בכ-13%	כ- 4.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.7 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 13% בהון למניה	כ- 12.34 ש"ח הון למניה ליום 31.03.2018, לעומת 10.94 ש"ח אשתקד.

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

גידול ב- NOI (מיליוני ש"ח)

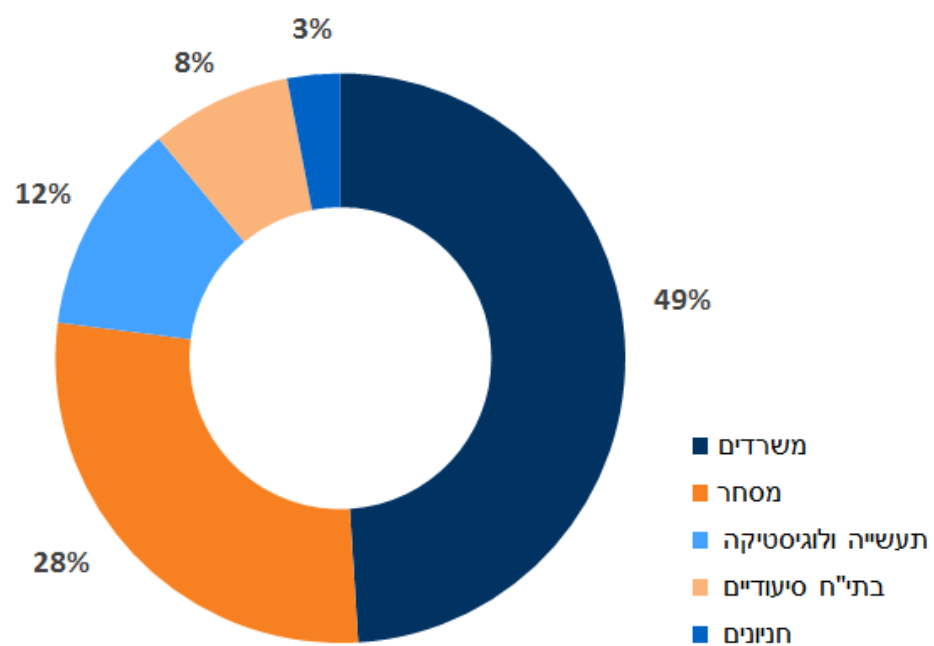


* תחזית החברה, לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.

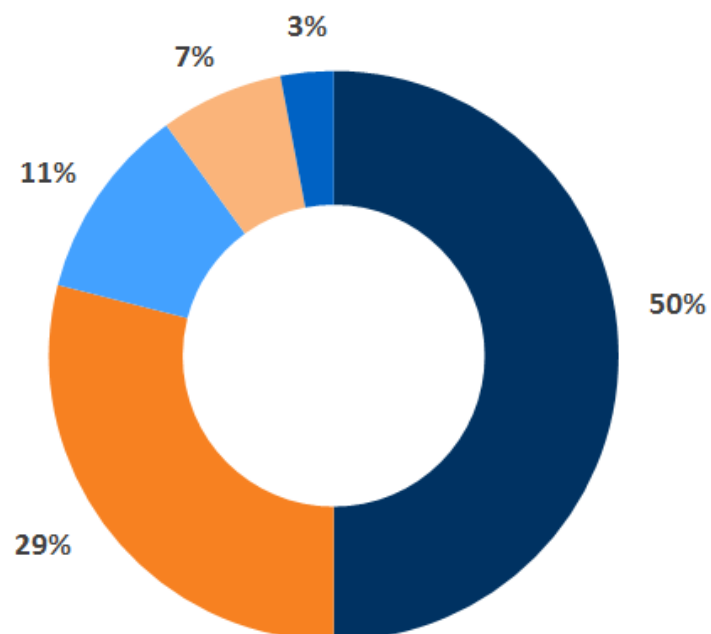
נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 31 במרץ 2018:

שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שעור תפוסה %	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	171,587	34,758	49%	97.9%	2,060,354	50%
מסחר	90,142	19,446	28%	99%	1,216,238	29%
תעשייה ולוגיסטיקה	124,266	8,584	12%	99.9%	451,287	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	5,467	8%	100%	286,084	7%
חניונים	53,256	2,250	3%	100%	138,035	3%
סה"כ	469,739	70,505	100%	99%	4,151,998	100%

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במרץ 2018 (אלפי ש"ח):

4,151,998	נדל"ן להשקעה ליום 31.03.2018
(68,166)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה*
(62,388)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(34,014)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
3,987,430	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
70,505	NOI לרבעון הראשון של שנת 2018
2,870	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב**
293,500	NOI מתוקנן בקצב שנתי ***
7.36%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

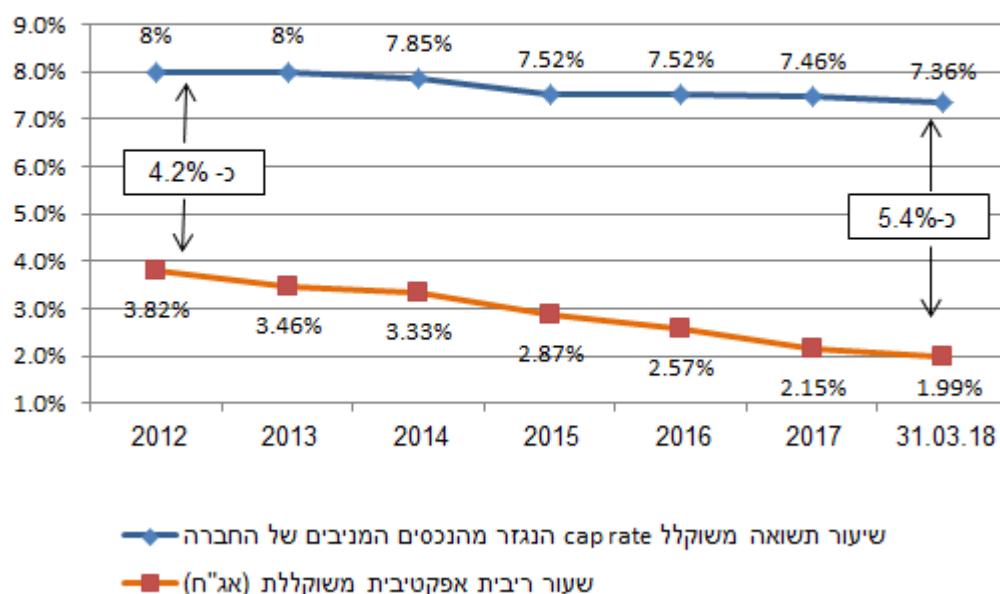
* ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2018 הינו כ- 5.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י) (3) לדוחות הכספיים לשנת 2017. כיון שדמי החכירה נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

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

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.

תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2018 - המשך צמיחה

החברה מאשררת את תחזיותיה לשנת 2018:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2018 הינו כ- 288-291 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2018 הינו 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.

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.

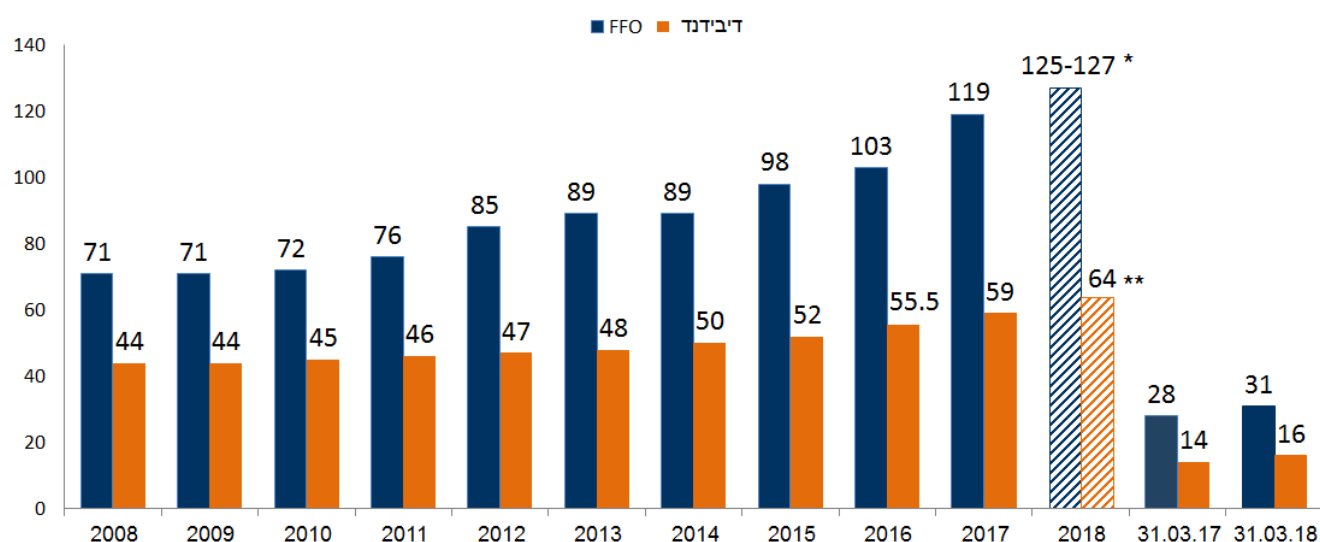
** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.

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.

אל' למניה

צמיחה ב-FFO הריאלי למניה ובדיבידנד למניה



* תחזית החברה, לפרטים ראה בסעיף זה לעיל.

** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2018, לפרטים ראה בסעיף זה לעיל.

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

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

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"). בכוונת חברת הנכס ליזום ולבנות 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. בתמורה לרכישת המניות מהשותפים, העמידה החברה לטובת חברת הנכס הלוואת 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 ליזום של מבני תעשייה ולוגיסטיקה – אזור התעשייה הרטוב

בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("השותף") (לפי יחס ההחזקות שלהן: 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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 הינו כ- 18.3 דונם, בעלות כוללת של כ- 33.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%). בכוונת החברה והשותף ליזום ולבנות על המקרקעין מבנה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 28,000 מ"ר ("הפרויקט"). החברה התחייבה להעמיד לטובת הבנק המממן של השותף ערבויות בנקאיות לצורך מימון רכישת המגרשים הנ"ל, בסך של כ- 9 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 יובטחו 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 שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין. החברה והשותף חתמו על הסכם נוסף, במסגרתו התחייבה החברה להעמיד ערבויות בנקאיות לרשות הבנק המממן של השותף, עד לסך 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.

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 מתאגידים בנקאיים ומנותני 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)

הסעים	31.03.18	31.12.17	הסברים והערות
סך המאזן	4,380	4,284	
רכוש שוטף	140	63	השינוי ברכוש השוטף נובע בעיקר מעלייה במזומנים, הנובעת מהנפקות אג"ח במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018.
נדל"ן להשקעה	4,152	4,141	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	61	54	הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברה כלולה. לפרטים ראה סעיף 1.2 לעיל.
הון חוזר	(44)	(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-44 מיליון ש"ח (כ-391 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-140 מיליון ש"ח (כ-63 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-184 מיליון ש"ח (כ-454 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), הנובעות בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח. הקיטון בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מגידול במזומנים בסך של כ-106 מיליון ש"ח ופירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ-260 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 הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
אשראי לזמן קצר	115	367	כולל חלויות שוטפות של אג"ח לזמן ארוך בסך של כ-112 מיליון ש"ח

הסברים והערות	31.12.17	31.03.18	הסעיף
(כ- 105 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). הקיטון באשראי לזמן קצר נובע בעיקר מהנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ששימוש, בין השאר, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים.			
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.	1,631	1,973	אגרות חוב, נטו
הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.	2,099	2,126	הון
	12.19	12.34	הון למניה (ש"ח)

1.5 FFO - (Funds From Operations)

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

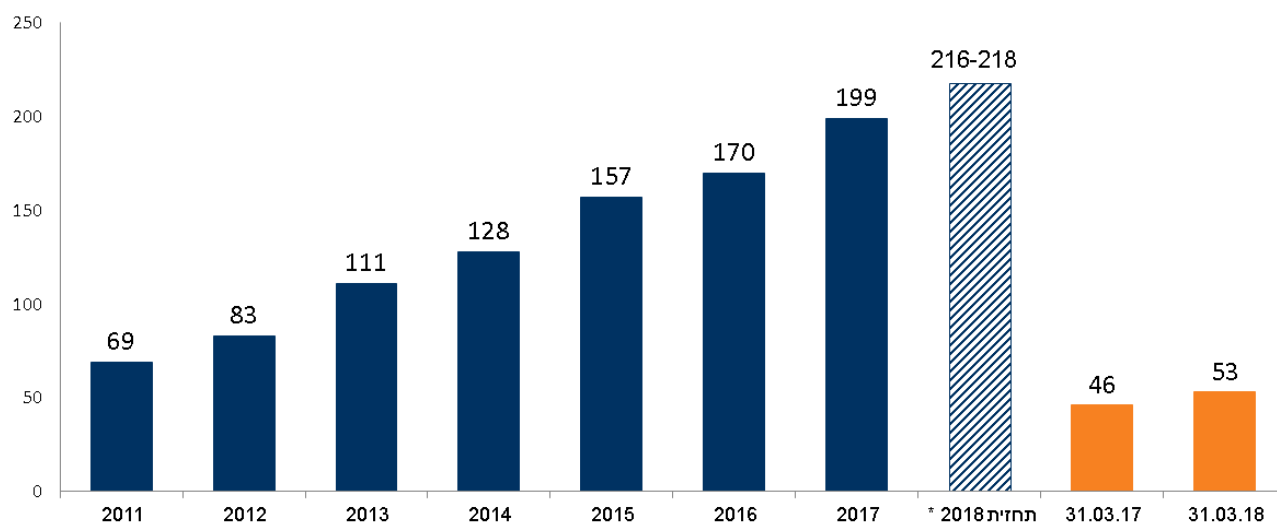
ה- FFO מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההון של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

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

יש להדגיש כי ה- FFO :

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

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה, לפרטים ראה בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2017	רבעון 1 2017	רבעון 1 2018	
337.0	41.0	52.7	רווח
(127.3)	7.9	(1.5)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
(5.7)	(3.4)	1.5	התאמת שערון התחייבות בגין דמי חכירה
1.8	-	(0.4)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4.9	0.9	0.1	התאמות בחברות כלולות
210.7	46.4	52.4	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט – (1969)
			התאמות נוספות
3.0	0.8	0.7	תשלום מבוסס מניות
*(16.9)	0.3	0.8	התאמות אחרות
196.8	47.5	53.9	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.18	0.29	0.31	FFO למניה
198.6	46.1	52.6	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.19	0.28	0.31	FFO ריאלי למניה
166.9	164	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 (שזקף לסעיף הכנסות המימון), ראו ביאור 11(ח) לדוחות הכספיים לשנת 2017.

1.6. תוצאות הפעילות

שם הנכס	NOI לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2018	NOI לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2017
מתחם רעננה	11.6	10.0
מרכז מסחרי עפולה	5	4.7
בית פסגות	4	3.8
סה"כ נכסים עיקריים	20.6	18.5
נכסים אחרים	49.9	45.8
סה"כ	70.5	64.3

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

הסברים והערות	01-03/17	01-03/18	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה, וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.	67.6	74.5	הכנסות מדמי שכירות
הגידול נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	64.3	70.5	NOI
סעיף זה כולל את שערך החכירה ברעננה (בתקופה המקבילה אשתקד הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח ושערך החכירה ברעננה בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח).	(7.9)	1.5	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.	7.6	7.9	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון בתקופה הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של החברה. הוצאות המימון נטו כוללות בעיקר הוצאות מימון נטו בגין אג"ח בסך של כ-11 מיליון ש"ח (כ-10 מיליון ש"ח אשתקד) ומהוצאה בגין שערך דמי החכירה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח (הכנסה של כ-3.4 מיליון ש"ח אשתקד). מדד המחירים ירד בתקופה ב-0.3% לעומת ירידה של 0.2% בתקופה המקבילה אשתקד, ולפיכך לחברה הכנסות בגין הפרשי הצמדה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות של כ-1.4 מיליון ש"ח אשתקד.	6.8	11.5	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.	(0.9)	-	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.	-	-	מיסים על ההכנסה
	40.4	52.7	הרווח הכולל
	0.250	0.306	רווח בסיסי למניה (ש"ח)

1.7. נזילות (מיליוני ש"ח)

ליום 31 במרץ 2018, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 116 מיליון ש"ח, לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

הסברים והערות	01-03/17	01-03/18	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (כ- 41 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 7.9 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 1.4 מיליון ש"ח אשתקד), ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים.	27	29	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 72 מיליון ש"ח והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח).	(85)	(22)	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- 260 מיליון ש"ח, ובניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 31 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, מגידול באשראי לזמן קצר בשל כ- 54 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 37 מיליון ש"ח).	17	99	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- 25 מיליון ש"ח בגין ערבויות 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 שהוכרו 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

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.

13 במאי 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 31 במרץ 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%	31.03.18	+5%	+10%	עליה של 2% בריבית***	
(282)	(15.6)	(7.8)	2,197	7.7	15.5	241	אגרות מונפקות** חוב

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב הינה ריבית בשיעור של כ- 1.2%, ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרות אגרות החוב ליום 31.03.2018.

*** 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 10 במאי 2018 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שני ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון מיום 13 במאי 2018 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 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 31.03.18	168,448	705,207	724,291	270,857
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.03.18	179,101	705,207	724,291	271,957
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.18	228	920	945	310
שווי הוגן ליום 31.03.18	190,430	811,552	876,609	318,095
שווי בורסאי ליום 31.03.18	190,430	811,552	876,609	318,095
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.נ. 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 31 במרץ 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,126 מיליון ש"ח.

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

מתחם רעננה

31.12.2017	שנת 2018 רבעון 1	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%
583,700	583,700	שווי הנכס (אלפי ש"ח)*
42,773	11,495	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
42,828	1,540	רווחי שערך בתקופה**
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.3%	7.9%	שיעור תשואה***
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- 68.2 מיליון ש"ח (כ- 66.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 32.3 מיליון ש"ח (כ- 32.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

** רווחי השערך ברבעון הראשון 2018 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח (הכנסות מימון של כ- 5.7 מיליון ש"ח בשנת 2017) הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניטרול הוצאות (הכנסות) מימון אלה, אין שינוי בשווי הנכס נטו ליום 31 במרץ 2018 (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 31 במרץ 2018 הינו כ- 5.1 מיליון ש"ח (לשנת 2017 כ- 5 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)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.

**** 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 31 במרץ 2018

לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ	
נכסים שוטפים					
115,550	-	56	-	115,606	מזומנים ושווי מזומנים
					נכסים פיננסיים הנמדדים
5,365	-	-	-	5,365	בשווי הוגן
12,113	2,419	-	4,483	19,015	חייבים ולקוחות
133,028	2,419	56	4,483	139,986	
נכסים לא שוטפים					
-	-	-	4,151,998	4,151,998	נדל"ן להשקעה
					השקעות המטופלות לפי שיטת
-	-	-	61,341	61,341	השווי המאזני
2,557	825	-	23,394	26,776	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
135,585	3,244	56	4,241,216	4,380,101	
התחייבויות שוטפות					
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,500	112,484	-	-	114,984	ולנותני אשראי אחרים
30,975	3,367	-	9,264	43,606	זכאים ויתרות זכות
25,843	-	-	-	25,843	דיבידנד לשלם
59,318	115,851	-	9,264	184,433	
התחייבויות לא שוטפות					
27,500	-	-	-	27,500	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
-	1,973,037	-	-	1,973,037	אגרות חוב, נטו
-	-	*68,166	-	68,166	התחייבות בגין חכירה מימונית
-	690	-	-	690	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	-	2,126,275	2,126,275	הון
86,818	2,089,578	68,166	2,135,539	4,380,101	

* 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 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של פעילויות משותפות שנכללו אשר הכנסותיהן הכלולות מהוות כ- 6.81% מכלל ההכנסות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב- 31 במרץ 2018. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

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 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

תל אביב, 13 במאי 2018

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
9,587	8,429	115,606
6,002	6,137	5,365
47,560	24,334	19,015
63,149	38,900	139,986
4,141,296	3,662,952	4,151,998
53,759	55,664	61,341
26,087	13,974	26,776
4,221,142	3,732,590	4,240,115
4,284,291	3,771,490	4,380,101
367,426	386,555	114,984
86,991	37,532	43,606
-	24,611	25,843
454,417	448,698	184,433
27,500	30,000	27,500
1,630,517	1,426,798	1,973,037
66,630	68,943	68,166
6,508	740	690
1,731,155	1,526,481	2,069,393
2,098,719	1,796,311	2,126,275
4,284,291	3,771,490	4,380,101

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
דיבידנד לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

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

הון

13 במאי 2018

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

שמואל סייד
מנכ"ל

מיכל הוכמן
סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
282,754	67,628	74,483	הכנסות מדמי שכירות
11,584	3,313	3,978	עלות אחזקה ותפעול מבנים
271,170	64,315	70,505	
127,265	(7,938)	1,540	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
398,435	56,377	72,045	
30,225	7,608	7,914	הוצאות הנהלה וכלליות
368,210	48,769	64,131	
23,304	3,448	571	הכנסות מימון
(49,179)	(10,268)	(12,022)	הוצאות מימון
(25,875)	(6,820)	(11,451)	הוצאות מימון, נטו
(5,289)	(926)	(12)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
337,046	41,023	52,668	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
337,046	41,023	52,668	רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר:			
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
(670)	(612)	-	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
336,376	40,411	52,668	סך הכל רווח כולל לתקופה
2.019	0.250	0.306	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
2.002	0.248	0.304	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
166,924	163,971	172,259	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
168,323	165,164	173,037	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018

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
						שינויים בתקופה:
52,668	52,668	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
731	-	-	360	226	145	תשלום מבוסס מניות
(25,843)	(25,843)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
2,126,275	834,323	-	4,628	1,115,038	172,286	יתרה ליום 31 במרץ 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 31.3.2017

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

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
337,046	337,046	-	-	-	-	שינויים בתקופה:
						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	
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
337,046	41,023	52,668
(159,496)	(14,337)	(23,903)
177,550	26,686	28,765
(400,584)	(71,633)	(13,709)
(13,130)	(10,842)	(7,123)
498	(1,000)	-
(19,177)	(1,217)	(798)
(432,393)	(84,692)	(21,630)
115,161	53,530	(260,161)
(7,500)	-	-
265,917	-	390,264
6,694	-	-
(144,907)	(36,596)	(31,219)
(98,291)	-	-
77,855	-	-
214,929	16,934	98,884
(39,914)	(41,072)	106,019
49,501	49,501	9,587
9,587	8,429	115,606

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת מזומנים

ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(קיטון) גידול 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

עליה (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.

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
3,037	769	731
5,289	926	12
1,719	(1,445)	(1,276)
(15,269)	101	(365)
(127,265)	7,938	(1,540)
(20,245)	(4,523)	(6,500)
57,601	12,079	19,217
(95,133)	15,845	10,279
(22,530)	4,143	28,033
23,332	(3,707)	(24,100)
802	436	3,933
(65,298)	(30,619)	(38,124)
133	1	9
(65,165)	(30,618)	(38,115)
(159,496)	(14,337)	(23,903)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים מפעילות שוטפת:

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
10,034	100	-
-	24,611	25,843

עלויות רכישת נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
				מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
100.4	100.1	100.3		לפי מדד בגין
100.3	99.8	100		לפי מדד ידוע
3.467	3.632	3.514		דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

0.40	0.10	(0.10)	לפי מדד בגין
0.30	(0.20)	(0.30)	לפי מדד ידוע
(9.83)	(5.54)	1.36	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2016 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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):

פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית מוכרות לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים המהווים השקעה במכשירי 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.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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):

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

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

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 מכשירי 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 חיי 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 כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה בשוויה ההוגן.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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:

31.03.2018		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,196,686	2,087,923	אגרות חוב *
31.03.2017		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,645,459	1,609,508	אגרות חוב *
31.12.2017		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר	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 31 במרץ 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:

31.03.2018			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
5,365	-	-	5,365
5,365	-	-	5,365

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

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

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- נגזרים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

31.12.2017			
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 31 במרץ 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. התקשרות לרכישת חברה פרטית - יזום של מבני תעשייה, ולוגיסטיקה 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 ליזום ולבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשייה, ולוגיסטיקה 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 עתידיים.
4. בחודש מרץ 2018 הושלמה העסקה.
5. בתמורה לרכישת המניות מהשותפים, 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, הועמדה ערבות בנקאית בסך של 5 מיליון ש"ח.

ב. רכישת קרקע ליזום של מבני תעשייה ולוגיסטיקה – אזור התעשייה הרטוב

1. בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("השותף") (לפי יחס ההחזקות שלהן: 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה העסקה.
2. 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.
3. סך שטח המקרקעין הינו כ- 18.3 דונם, בעלות כוללת של כ- 33.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%).
4. בכוונת החברה והשותף ליזום ולבנות על המקרקעין מבנה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 28,000 מ"ר ("הפרויקט").
5. החברה התחייבה להעמיד לטובת הבנק המממן של השותף ערבויות בנקאיות לצורך מימון רכישת המגרשים הנ"ל, בסך של כ- 9 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 יובטחו 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 עתידיים.
7. במסגרת העסקה נחתם בין החברה והשותף, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2018 (באלפי ש"ח)

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

ב. רכישת קרקע ליזום של מבני תעשייה ולוגיסטיקה – אזור התעשייה הרטוב (המשך):

8. החברה והשותף חתמו על הסכם נוסף, במסגרתו התחייבה החברה להעמיד ערבויות בנקאיות לרשות הבנק המממן של השותף, עד לסך 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. 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.

ד. 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 מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים.

ה. 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 (*)

* לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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 31 במרץ 2018, אנו מסכימים כי הדוח שלנו הבא ייכלל בדוח הצעת המדף:
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 13 במאי 2018

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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד) (1)

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון 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 התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 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.

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 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.

13 במאי, 2018

מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים