



דוח תקופתי לשנת 2021

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מספר טלפון | 03-7686700
מספר פקס | 03-7686710

תאריך הדוחות הכספיים | 31.12.2021

שם התאגיד | ריט 1 בע"מ
מספר תאגיד | 51-382148-8
כתובת דואר אלקטרוני | reit1@reit1.co.il
מען רשום | הנחשת 6, תל-אביב

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

ריט 1 בע"מ - תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

מספר	סעיף	עמוד
	פרק א' - תיאור עסקי החברה	4
	חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	4
1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6
3.	דיבידנדים	6
	חלק שני – מידע אחר	7
4.	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	7
5.	הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה	7
	חלק שלישי – תיאור החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום הנכסים המניבים	14
6.	מידע כללי	14
7.	תמצית תוצאות הפעילות	23
8.	אזורים עיקריים	24
9.	פילוחים	25
10.	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	33
11.	שוכרים עיקריים	33
12.	קרקעות	34
13.	נכסים בהקמה	35
14.	רכישת ומכירת נכסים	36
15.	נכסים מניבים מהותיים	37
16.	התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי	38
17.	נכסים מניבים מהותיים מאד	38
18.	תחרות	51
19.	הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה	51
20.	הון חוזר	51
21.	מימון	52
22.	מיסוי	54
23.	מגבלות ופיקוח על החברה	60
24.	הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל	60
25.	הליכים משפטיים	67
26.	יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית	67
27.	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה	68
28.	נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין	68
29.	דיון בגורמי סיכון	70

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

ריט 1 בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006. בחודש ספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") והיא הפכה לחברה ציבורית.

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול של נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, לוגיסטיקה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. לעניין המגבלות החוקיות אשר חלות על החברה כקרן השקעות במקרקעין, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ולעניין הטבות המס החלות על קרן השקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיף 6.8 להלן וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים המצורפים בפרק השלישי לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

במסגרת פעילותה העסקית, יוזמת החברה מעת לעת רכישת נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן, במטרה להפיק תשואה מרבית על השקעותיה, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותה של קרן השקעות במקרקעין. ממועד הקמתה ועד למועד עריכת דוח זה, פעילותה העסקית של החברה כוללת אחזקת נכסים מניבים, הממוקמים ברובם במרכז הארץ, ומשמשים בעיקרם למשרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים. בנוסף, מחזיקה החברה בחברות, בשיעור מסוים, כמפורט בביאור 7 לדוחות הכספיים.

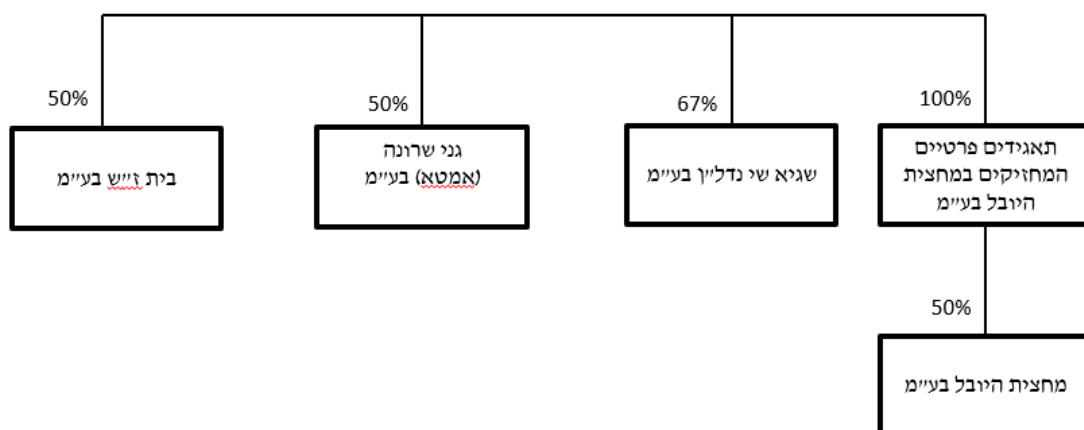
ליום 31 בדצמבר 2021, נכסי החברה כוללים 50 נכסים מניבים בשטח של כ- 590 אלפי מ"ר, ששווים ההון הינו כ- 6.4 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 890 שוכרים. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 97.3%.

ביום 17 בספטמבר 2013, התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול")¹ בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול ותספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים ("הסכם הניהול"). חברת הניהול לא תעסוק בכל פעילות אחרת מלבד מתן השירותים לחברה. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את מימוש האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, למשך תקופה של שנתיים נוספות (עד ליום 26 בספטמבר 2022). לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכם הניהול, ראו סעיף 24.1 בפרק זה.

¹ למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בחברת הניהול הינם אקסלנס השקעות בע"מ, מר שמואל סייד המכהן כמנכ"ל החברה מטעמה של חברת הניהול ומר דרור גד, המכהן כיושב ראש דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי לדוח זה וסעיף 24.1 בפרק זה.

להלן תרשים מבנה אחזקות החברה (חברות מוחזקות מהותיות)²:

REIT 1



² לפרטים נוספים ראו תקנה 11 לפרק הרביעי לדוח זה וביאור 7 לדוחות הכספיים.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פירוט השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד פרסום דוח זה:

- **"מניות"** משמע, מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

מועד ביצוע ההשקעה	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	סכום העסקה (ברוטו)	מחיר למניה הנגזר מההשקעה	הערות
29.12.2021	הצעה לציבור	דוח הצעת מדף	5,580,000 מניות	121.7 מיליון ש"ח	21.81 ש"ח	ראו דוח הצעת מדף (מתקן) מיום 28.12.2021 [מס' אסמכתא: 2021-01-186390]

(1) הפירוט לעיל, אינו כולל הקצאת אופציות לעובדים ולנושאי משרה מטעם חברת הניהול או מניות הנובעות ממימוש האופציות האמורות, וכן אינו כולל הקצאות של מניות לחברת הניהול בתמורה לקבלת שירותי ניהול בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימה בחודש ספטמבר 2013 (ראו תקנה 21 בפרק הרביעי של דוח זה).

3. דיבידנדים

ראו ביאור 12(ה) לדוחות הכספיים וסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק השני של דוח זה ("דוח הדירקטוריון").

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לנתונים כספיים בקשר עם פעילות החברה, ראו את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 והסברי הדירקטוריון וכן סעיף 7 להלן.

5. הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, היתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

5.1 מצב המשק³

בחודש ינואר 2020, ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות נגיף הקורונה ("המגיפה") כעל מצב חירום בריאותי עולמי. במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, להתפרצות היו ועדיין ישנן השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות, אשר נבעו ממגבלות על תנועה והתקהלות אנשים, בידוד ואף סגר, וכללו בין היתר, סגירת בתי עסק, סגירת מרכזים מסחריים ומקומות בילוי, השבתת מוסדות חינוך ומגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ("משבר הקורונה").

תחילתה של שנת 2021 התנהלה בדומה לשנת 2020 וכללה סגר (שלישי) במהלך החודשים ינואר-פברואר 2021 ("הסגר השלישי"). מבצע החיסונים אשר החל בחודש דצמבר 2020 הצליח למתן בצורה משמעותית את התחלואה וההדבקה בישראל והוביל לביטולן ההדרגתי של מרבית המגבלות ולהרחבת הפעילות הכלכלית במשק כתוצאה מכך. מאז תום הסגר השלישי ניכרת עלייה בצריכה הפרטית וברמת הפעילות הכלכלית בארץ וכן ניכרת מגמה של התאוששות ממשבר הקורונה וחזרה לשגרה. משבר הקורונה מאופיין בגלים של התפרצות של זנים חדשים ובליתם, כך בחודש יוני 2021 החלה התפשטות של זן חדש של נגיף הקורונה והחלה עלייה בקצב התחלואה, במקביל לעלייה בקצב התחסנות האוכלוסייה, אם כי לקראת חודש ספטמבר 2021 החלה בלימה של גל התחלואה הרביעי וקצב ההדבקה ורמת התחלואה היו במגמת ירידה. בסוף נובמבר 2021 התגלה זן חדש נוסף של נגיף הקורונה והחלה התפשטות מחודשת מלווה בעלייה חדה בקצב ההדבקה והתחלואה בישראל ובעולם, אשר נכון למועד פרסום הדוח נבלמה וחלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה. החל מתום הסגר השלישי ועד למועד פרסום דוח זה, נמנעה הממשלה מהטלת מגבלות משמעותיות על פעילות המשק, מלבד מגבלות "התו הירוק", אשר גם הן בוטלו בתחילת חודש מרץ 2022, ועל אף התפרצויות הזנים החדשים של הקורונה מעת

³ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOI.ORG.IL על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת WWW.CBS.GOV.IL, ועל ידי הבורסה בכתובת WWW.TASE.CO.IL.

לעת ניכרת המשך מגמת עלייה בצריכה הפרטית וברמת הפעילות הכלכלית בארץ וההתאוששות ממשבר הקורונה. המגבלות וההנחיות ממשיכות להתעדכן על ידי הממשלה מעת לעת בהתאם לשינויים במצב ובהיקף התחלואה.

הצמיחה בישראל בשנת 2021 בפועל הסתכמה לכ- 4.1%⁴ ושיעור האבטלה עמד לסוף שנת 2021 על כ- 4.1%⁵, בהשוואה לכ- 4.8% אשתקד (אחוז הבלתי מועסקים מכוח העבודה). על פי התחזית המקור-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2022⁶ בקשר להשלכות משבר הקורונה על הפעילות הכלכלית ("התחזית"), התוצר בשנת 2022 צפוי לצמוח בשיעור של כ-5.5% ובשיעור של 5% בשנת 2023. על פי התחזית, שיעור האבטלה הרחבה הממוצעת⁷ (בקרב גילאי העבודה העיקריים) צפוי לרדת בהדרגה לכ- 5.4% עד לסוף שנת 2022, ביחס לכ- 6.1% בסוף שנת 2021. בנוסף, תחזית בנק ישראל כוללת את ההערכות ששיעור האינפלציה ב- 2022 יעמוד על כ- 1.6%, וב- 2023 הוא צפוי לעמוד על 2%. כמו כן, בהתאם לתחזית, סביבת הריבית האפסית אשר שררה במרבית המשקים העיקריים בעולם בשנים 2020 ו-2021 צפויה להשתנות והריביות צפויות לעלות בהדרגה.

במהלך שנת 2021 רוסיה תגברה את כוחותיה הצבאיים בגבול אוקראינה, על רקע מתיחות בין שתי המדינות. בחודש פברואר 2022 הצבא הרוסי פלש לאוקראינה ולמועד פרסום דוח זה, מתנהלת לחימה עזה בין המדינות בשטחה של אוקראינה, המובילה, בין היתר, למשבר הומניטרי. ללחימה זו השפעות נרחבות גם על הכלכלה העולמית. מאז תחילת הלחימה, מחירי האנרגיה והסחורות בעולם זינקו. בנוסף, הימשכות הלחימה גורמת לירידות שיעורים ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם. תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בסיכון לעלייה של רמת האינפלציה והחשש מהאטה בצמיחה. למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך כיצד תתפתח הלחימה באוקראינה ומתי תבוא לסיומה, ואת ההשפעה שלה על המשק הישראלי ככלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

5.1.1. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. בשנת 2021 נמשכה המתיחות בגבול הסורי, בגבול רצועת עזה וכן התגברה המתיחות מול איראן. החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה ו בפעילות במשק וביציבותו, ובכלל זאת בענף הנדל"ן המניב.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים

⁴ בהתאם להתאם לנתונים שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 16 בפברואר 2022 במסגרת החשבונות הלאומיים לשנת 2021.

⁵ בהתאם לסקר כוח אדם לחודש דצמבר ולשנת 2021 שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 24 בינואר 2022.

⁶ התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2022, זמינה באתר בנק ישראל בקישור:

⁷ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast0122h.aspx>

שיעור האבטלה הרחבה כולל את המובטלים בהגדרתם הרגילה, והמועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם כל השבוע בגלל סיבות הקשורות בנגיף הקורונה (הכוללים עובדים בחל"ת) ולא משתתפים בשוק העבודה מסיבות הקשורות לקורונה.

במזרח התיכון וכן של המתרחבות הבטחונית באזור על המשק הישראלי ככלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

5.1.2. תחום הנדל"ן המניב⁸

בשנת 2021 ניכרה התמתנות של השפעות משבר הקורונה על תחום הנדל"ן המניב, על אף הסגר השלישי שהיה בתחילת השנה, כפי שתואר לעיל.

למועד זה, החששות הקודמים לגבי אפשרות של פגיעה חמורה בתחום הנדל"ן המניב נוכח משבר הקורונה לא התממשו. הצמיחה הגבוהה של ענף ההיי-טק העלתה בצורה משמעותית את הביקוש לשטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב והמרכז. כמו כן, עבודה מהבית לא הפכה לנורמה, ועובדים רבים חזרו למשרדיהם, גם אם לא לשבוע עבודה מלא (עבודה היברידית). שערי התפוסה נותרו גבוהים, בדומה לאלו טרם פרץ משבר הקורונה.

עם זאת היקף הימשכות מגמת העבודה מהבית עלול להמשיך לאתגר את השוק בטווח הבינוני-ארוך ועלול להוביל לשינויים מבניים ארוכי טווח. בנוסף, המשך שיווקם של פרויקטים חדשים עלול להוביל לעודף שטחי משרדים. מנגד, הגידול בפעילות תעשיית ההיי-טק וצורכי ההתרחבות המשמעותיים בה וכן העלייה בביקוש לשטחים נרחבים לאור הצורך בריחוק חברתי, תרמו ועשויים להמשיך לתרום לעליה בביקושים לשטחי משרדים חדשים ואף לחזק את מגמת חללי העבודה המשותפים (כדוגמת WeWork ו-Mindspace).

מאז תום הסגר השלישי, ניכר גידול של ההוצאה על צריכה פרטית שבא לידי ביטוי, בין היתר, בחזרתו של הציבור הישראלי למרכזי הקניות והבילויים, אשר השפיעו לחיוב על הפעילות בתחום המסחר. בתקופת הסגר השלישי, בתחילתה של שנת 2021, תחום המרכזים המסחריים נפגע בצורה ישירה כתוצאה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מסעדות, מרכזי מסחר וקניונים, והקלות שכן דירה שניתנו לשוכרים שעסקיהם נסגרו (בתקופת הסגר). מרכזי המסחר הפתוחים נפגעו פחות ביחס לאלו הסגורים ("קניונים"). עם זאת, לאחר תקופת הסגר, רמת הפעילות הכלכלית של העסקים שנסגרו ונפתחו מחדש היתה גבוהה וניכרת בכלל המשק רמת פעילות כלכלית גבוהה ועלייה בצריכה הפרטית. במהלך שנת 2021, נמשכה מגמת הגידול בהיקף הרכישות המקוונות, הן מחברות ישראליות והן מחברות בינלאומיות, אשר עלולה להוביל לעודף שטחי מסחר בטווח הבינוני - ארוך וכן להוביל לשינויים במודלים של החנויות והקניונים המסורתיים בטווח הבינוני - ארוך. מנגד, תחום המסחר בישראל צפוי להמשיך להנות בטווח הקצר-בינוני מהירידה בכמות נסיעות הציבור בישראל לחו"ל וההעברה של חלק מהצריכה לתחומי מדינת ישראל, אשר יחד עם התמתנות השפעות משבר הקורונה, צפויים להוביל לצמיחה חיובית בתחום המסחר.

⁸ מבוסס בין היתר על פרסומי חברת הדירוג S&P מעלות, בכתובת: <https://www.maalot.co.il/>

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה התעצמו במהלך השנה הביקושים לשטחים להשכרה, לצד עליה בדמי השכירות. בטווח הבינוני - ארוך, המשך מגמת העלייה בהיקף הרכישות המקוונות עשויה אף להגדיל את הביקושים לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה.

בהכנסות החברה מתחום בתי חולים סיעודיים, נרשמה יציבות בשנת 2021.

ההכנסות מתחום החניונים נפגעו בתחילת שנת 2021 בעיקר כתוצאה מירידה במופע המזדמנים. עם זאת, לאחר הסגר השלישי ועד למועד פרסום הדוח, ניכרת התאוששות ועלייה ברמת הפעילות של החניונים, וחזרה לרמות הפעילות טרום המשבר.

לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה בשנת 2021 וכן בדבר הערכות החברה לגבי השפעותיו על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות, ראו סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון.

להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות של משבר הקורונה על נכסיה ועל תוצאות פעילותה.

כאמור, בחודש פברואר 2022 הצבא הרוסי פלש לאוקראינה ולמועד פרסום דוח זה, מתנהלת לחימה עזה בין המדינות בשטחה של אוקראינה, בעלת השפעות נרחבות גם על הכלכלה העולמית. למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך כיצד תתפתח הלחימה באוקראינה ומתי תבוא לסיומה, ואת ההשפעה שלה על המשק הישראלי, על תחום הנדל"ן המניב, ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להמשיך להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

יחד עם האמור לעיל, לאור העובדה שמדובר באירועים דינמיים המאופיינים באי ודאות רבה, מידת השפעתם על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של הסיכונים השונים בארץ ובעולם (לרבות פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה). כמו כן, משום שהמשבר העולמי והמקומי על רקע מגפת הקורונה הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית השלילית שלו על פעילותה ותוצאותיה.

האמור לעיל לגבי הערכות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד בלתי ודאי והוא

מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד זה, ואינו בשליטת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, שאינן ידועות במועד זה ואינן בשליטת החברה.

5.1.3. מדיניות מוניטארית ושווקי הכספים

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁹

בכפוף להוראות הפקודה בקשר עם פעילות קרן להשקעות במקרקעין (ראו סעיף 6.8 להלן), החברה נוהגת לממן את פעילותה העסקית בעיקר באמצעות אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן. כיוון שכך, החברה מושפעת משינויים במדד זה ומרמת הריבית במשק. יצוין, כי נכון למועד הדוח, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות (כ- 92%) צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק. החברה מעריכה שכיוון שמרבית הסכמי השכירות בהם היא קשורה צמודים למדד המחירים לצרכן, השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן על החברה תהא מוגבלת. כמו כן, החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר בין היתר מדמי השכירות צמודי המדד שלה. בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.4% לעומת ירידה של כ- 0.6% בשנת 2020.¹⁰

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, ולכן שינויים ברמת הריבית הקצרה במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. לאורך מרבית שנת 2021, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית המוניטרית במשק ללא שינוי, בשיעור של 0.1%.

תנאי מימון ושוק ההון¹¹

למרות ההתפשטות החוזרות של הקורונה והזנים השונים שלה והימשכות משבר הקורונה, בארץ ובעולם, כמפורט לעיל, השווקים הפיננסיים בישראל המשיכו לתפקד בצורה תקינה במהלך שנת 2021. על אף התנודתיות הרבה בשנת 2021, המסחר בבורסה התאפיין בעלויות שערות ובמחזורי מסחר ערים ומדדי המניות המובילים אף שברו שיאים של טרום משבר הקורונה. בסיכום שנת 2021, מדד ת"א 90 עלה בכ- 29% (בהשוואה לעלייה בשיעור של כ- 18% בשנת 2020), מדד ת"א נדל"ן עלה בכ- 46% (בהשוואה לירידה בשיעור של כ- 5% בשנת 2020). עם זאת, הימשכות המשבר עלולה להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון.

בנוסף, מתחילתה של שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, על רקע העלייה בציפיות לאינפלציה ובעיקר מאז פרוץ הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והמתחים

⁹ מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL

¹⁰ שיעור האינפלציה בישראל (ע"פ מדד "ידוע") - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: WWW.CBS.GOV.IL

¹¹ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה, בכתובת: WWW.TASE.CO.IL

הגיאופוליטיים בכללותם, אשר להם השלכות על מחירי הסחורות, האנרגיה ושוקי ההון ברחבי העולם, חלו ירידות שערים משמעותיות וקיימת תנודתיות גבוהה מאוד בשוקי ההון בארץ ובעולם.

המסחר באיגרות החוב הסתכם בשנת 2021 בעלויות שערים במרבית המדדים המובילים, זאת בדומה למסחר בשוק המניות ולמגמה הכלל עולמית. איגרות החוב הצמודות למדד, קונצרניות וממשלתיות, עלו בכ- 7%-9%, בהשפעת הציפיות לעליית האינפלציה בארץ. מנגד, איגרות החוב הממשלתיות השקליות בריבית קבועה ירדו בכ- 4% בשנת 2021, וזאת בדומה למגמת המסחר באג"ח ממשלת ארה"ב¹².

במהלך שנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח, גייסה החברה מהציבור חוב בהיקף של כ- 420 מיליון ש"ח, בעלויות חוב נמוכות ביחס לעבר, והגדילה את מסגרות האשראי שלה. בנוסף, הנפיקה החברה מניות לציבור בהיקף של כ- 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו בסעיפים 1.3 ו-1.8 לדוח הדירקטוריון.

הפעילות בשוק ההון נתונה לתנודתיות עקב השפעת גורמים פוליטיים, פסיכולוגיים וכלכליים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה ו/או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות אגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף הפעילות של הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה ועל האפשרויות שיעמדו לרשותה לגיוס מימון נוסף במסגרת שוק ההון, ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים ועל תוצאותיה העסקיות.

כל התייחסות באשר להערכות החברה בסעיף זה, הן בקשר לגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והן באשר להשפעתם על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה ועל פרסומים וסקרים שנכתבו ושפורסמו על-ידי גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים, אשר ישפיעו על תחום הפעילות ו/או על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 29 להלן.

¹² מבוסס על פרסום באתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת: https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/ResearchReviews/2021/Pages/Stat_141_Research_2021_12_402547.aspx

בהיותה קרן השקעות במקרקעין מספקת החברה למשקיעים, בין היתר, את היתרונות הבאים, שאינם נפוצים בהשקעה בחברות נדל"ן אחרות שאינן קרן השקעה במקרקעין:

5.2.1. במרבית המקרים, השקעה בקרן השקעות במקרקעין מקנה למשקיע יתרון מיסוי בכך שהיא מאפשרת לו השקעה באמצעות חברה בעוד שהסדרי המיסוי שיחולו עליו הנם כאילו המדובר בהשקעה ישירה במקרקעין, למעט לעניין קיזוז ההפסדים הנוצרים ברמת החברה, אשר אינם ניתנים לקיזוז ברמת המשקיע ולמעט לעניין הכנסות חייבות שוטפות שניתן לפי הוראות הפקודה שלא לחלקן עד המועד הקבוע בפקודה (30 באפריל של השנה העוקבת). הכנסות חייבות אלו יתחייבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע להשקיע בחברה אשר כפופה למגבלות מובנות, המבוקרות ומדווחות באופן תדיר לציבור ולרשויות המס. יש בכך כדי להקנות למשקיע רמת ביטחון גבוהה יחסית באשר לשימוש שעושה החברה בהון ובנכסים העומדים לרשותה.

השקעה בקרן השקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע רכישת תיק נדל"ן מניב מנוהל, בפיזור גבוה, תוך הקטנת הסיכון בהשקעה. ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין הנה השקעה בסיכון נמוך יחסית למקובל בענף הנדל"ן המניב בין היתר משום שקרן השקעות במקרקעין מוגבלת ללקיחת הלוואות בסכום שאינו עולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

5.2.2. מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה מוכתבת על-פי חוק, והינה אטרקטיבית למשקיעים בשל ההיקף הגבוה יחסית של הדיבידנדים שעל החברה לשלם למשקיעים ואשר עומד על לפחות 90% מהכנסתה החייבת. להרחבה בנושא מדיניות חלוקת דיבידנדים ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים.

חלק שלישי - תיאור החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום הנכסים המניבים

6. מידע כללי

6.1. מבנה התחום ושינויים שחלו בו

בתחום הנכסים המניבים פועלים גופים וחברות היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, רוכשים, משכירים ומתחזקים נכסים, המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום, וביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים.

בינואר 2006, נכנס לתוקפו תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת פעילות של קרנות להשקעות במקרקעין ("קרנות להשקעות במקרקעין" או "קרנות ריט") בישראל (בהתבסס על המודל הבינלאומי של Real Estate Investments Trusts).

מטרתו הינה יצירת מכשיר השקעה ייחודי בנכסים מניבים, באמצעות השקעה במניות של קרנות ההשקעה במקרקעין, אשר מאפשר למשקיעים שונים, שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשקיע בנדל"ן מניב בסכומים נמוכים יחסית, תוך פיזור הסיכון הכרוך בהשקעה וגיוון תיק ההשקעות שלהם. התיקון לפקודה נועד להגביר את כדאיות ההשקעה בקרנות אלה, בין השאר, בשל הטבות המס הניתנות למשקיעים בהן ובכך לתרום לצמיחת ענף הנדל"ן כולו.

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

6.2. אזורים גאוגרפים

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בכל רחבי הארץ ללא העדפה לאזורים מסוימים. רוב הנכסים המניבים של החברה ממוקמים במרכז הארץ. לצרכי דוח זה ולאור התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", שפורסם על ידי רשות ניירות ערך בדצמבר 2013, חילקה החברה את פעילותה לארבעה אזורים עיקריים, כדלקמן:

תל אביב וגוש דן - אזור זה כולל את הישובים תל אביב, רמת גן, בני ברק, הרצליה, פתח תקווה וגני תקווה;

מרכז הארץ - אזור זה כולל את הישובים חדרה, נתניה, רעננה, כפר סבא, ראש העין,

ירושלים, בית שמש, ראשון לציון, מודיעין, לוד ונס ציונה ;

צפון הארץ - אזור זה כולל, בין היתר, את הישובים עפולה, יוקנעם, נשר, כפר מסריק, נוף הגליל, אלון תבור, תרדיון (משגב) וחיפה ;

דרום הארץ - אזור זה כולל את הישובים אשדוד, נתיבות, שדרות, אשקלון, גן יבנה ונאות חובב.

בשנת 2021, השימושים באזור תל אביב וגוש דן הינם למשרדים, מסחר וחניונים, ואילו ביתר חלקי הארץ קיים פיזור בין משרדים, מסחר, תעשיה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים.

יצוין כי בכל איזור קיימת שונות בין הנכסים, הנובעת, בין היתר, מסוג הנכס, ייעודו, מצבו הפיזי ומיקומו הספציפי.

6.3. שימושים

מבניה המניבים של החברה משמשים כמשרדים, שטחי מסחר, בתי חולים סיעודיים, תעשיה, לוגיסטיקה וחניונים.

6.4. שירותים נלווים שמעניקה החברה

ניהול מבניה המניבים של החברה, כגון שרותי שמירה, ניקיון, תחזוקת מערכות וכדומה, מתבצע בדרך כלל על ידי חברות ניהול חיצוניות וכן התבצע על ידי חברה בבעלות משותפת ("החברה המשותפת") של החברה ושל גי.י.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת. בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פורקה החברה המשותפת, והחל ממועד זה מוענקים שרותי הניהול למרבית המרכזים המסחריים של החברה באמצעות חברה חדשה שהוקמה למטרה זאת על ידי החברה ביחד עם מר יוסי צבי, סמנכ"ל הנכסים והשיווק של החברה, אשר כיהן עד למועד זה כמנכ"ל החברה המשותפת שפורקה (לפרטים ראו ביאור 17(ו) לדוחות הכספיים).

שירותים נלווים אלה, והתמורה בגינם, מעוגנים בחוזי השכירות שנחתמים עם השוכרים. מדיניות החברה הינה לספק שירותים נלווים אלה ברמה גבוהה כדי להעניק ערך מוסף לשטחיה המניבים של החברה, הן לשוכרים קיימים והן כתמריץ לשוכרים פוטנציאליים. יצוין כי במיעוטם של השטחים המושכרים, מסופקים שירותי ניהול ותחזוקה על-ידי השוכרים עצמם.

6.5. תמהיל שוכרים

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה כ- 890 שוכרים, ביניהם שוכר עיקרי אחד (אמדוקס (ישראל) בע"מ), כמפורט בסעיף 11 להלן. נכסי החברה מושכרים לשוכרים שונים תוך שמירה על פיזור מרבי ופיזור מגזרי פעילות השוכרים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת, ודמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.

6.6. מדיניות רכישות ומימושים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו,

נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו תוך בחינת התשואה מול הסיכון בהשקעה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות.

6.7. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנכסים המניבים ולגבי קרן להשקעות במקרקעין

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים שמשפיעים על תוצאותיה העסקיות הינם כדלהלן:

- 6.7.1. מיקומם של שטחיה המניבים של החברה;
- 6.7.2. איתנותה הפיננסית של החברה שמתבטאת במערכת היחסים עם שוק ההון, הבנקים והגופים המוסדיים;
- 6.7.3. הקפדתה של החברה על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה;
- 6.7.4. התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים ושוכרים אחרים עימם מקיימת החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות;
- 6.7.5. הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים;
- 6.7.6. רכישת נכסים תוך שמירה על פיזור שוכרים מתחומי פעילות שונים;
- 6.7.7. רכישת נכסים המשמשים לשימושים שונים ומגוונים (כגון: משרדים, מסחר, בתי חולים סיעודיים, תעשיה, לוגיסטיקה וחניונים);
- 6.7.8. שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסי החברה;
- 6.7.9. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של החברה.

6.8. מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה ועל תחום הנכסים המניבים

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

- 6.8.1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
- 6.8.2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה;
- 6.8.3. ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות ("פעילות"), למעט פעילות שמתקיימים בה התנאים הנקובים בסעיף 6.8.6 להלן;
- 6.8.4. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל;

6.8.5. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"). יחד עם זאת, נקבע הסדר שינוי מבנה ספציפי המאפשר למייסד להעביר מקרקעין לקרן בהקמה בשלב הפרטי, כנגד הקצאת מניות בקרן בפטור ממס וכן בתנאים מסוימים גם בשלב הציבורי.

6.8.6. ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:

(1) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה.

"מקרקעין מניבים" - מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה לפי סעיף 2(1) או (6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מהשטח הניתן לבניה לפי התכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה:

(1) מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה;

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן;

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס ובלבד שבחירתה לגבי כל שנת מס כאמור תחול על כל נכסיה, לפי אחד מאלה (1) המחיר המקורי - שווי הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם מיום הרכישה עד למועד שלגביו נבדק השווי; (2) המחיר אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום. בקביעת שווי הנכסים בקרן, לא יכללו הוצאות ההשבחה שהוציאה הקרן בשל אותו חלק מהמקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבניה לפי התכנית החלה עליהם (חלק המקרקעין הלא מנוצל) זאת כל עוד החלק האמור אינו מניב הכנסה.

(2) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה. דהיינו קרן להשקעות במקרקעין יכול שתשקיע בנכסי מקרקעין מניבים מחוץ לישראל עד לשיעור של 25% מכלל נכסי המקרקעין המניבים של הקרן.

6.8.7. ב- 30 ביוני בכל שנת מס וב-31 בדצמבר בכל שנת מס¹³, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בסעיף 6.8.6 לעיל, וכן התקיימו לגביה כל אלה:

(1) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה, לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון ש"ח.

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל מילווה מדינה, פיקדון או מזומנים, שמקורם בכספים כמפורט להלן, המוחזקים למשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט להלן:

- כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה;
- כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה - במשך שנה מיום ההנפקה;
- תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה.

(2) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

6.8.8. מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בחברה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך ("המועד השני") - ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בחברה; בנוסף, מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך - לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בחברה; לענין זה -

א. יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעות מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

ב. אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

המונח "קרובו" מוגדר בסעיף 88 לפקודה כדלקמן:

¹³ הפקודה דורשת עמידה בתנאים אלה במועדים האמורים בלבד.

(1) בן-זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה;

(2) צאצא של אח או של אחות ואח או אחות של הורה;

(3) חבר-בני-אדם שבהחזקת אדם או קרובו, אדם המחזיק בו וחבר-בני-אדם המוחזק בידי אדם המחזיק בו; לעניין הגדרה זו, "החזקה" - במישרין או בעקיפין, לבד או יחד עם אחר, ב-25% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה (אמצעי שליטה הינם הזכות לרווחים, או הזכות למנות דירקטור או מנהל כללי בחברה או מקביליהם בחבר בני אדם אחר, או הזכות להצבעה באסיפה כללית בחברה או בגוף מקביל לה בחבר בני אדם אחר, או זכות לחלק ביתרת הנכסים לאחר פירוק, או הזכות להפעלת זכותו); גם שיתוף פעולה על דרך של קבע על-פי הסכם בעניינים מהותיים של חבר בני האדם, במישרין או בעקיפין, נחשב להחזקה משותפת "יחד עם אחר" באמצעי השליטה בחבר בני האדם.

(4) נאמן המחזיק נכסים ו/או הזכאי לקבל הכנסות עבור אחרים ("נאמן"), ייחשב "קרוב" של יוצר הנאמנות במקרה שבמועד יצירת הנאמנות היו לפחות יוצר נאמנות אחד ולפחות נהנה אחד תושבי ישראל, ובתנאי שבשנת המס הרלוונטית היו לפחות יוצר אחד או נהנה אחד תושבי ישראל.

כמו כן, נאמן ייחשב "קרוב" של הנהנה, בכל מקרה בו הנאמנות מוגדרת כ"נאמנות הדירה" לעניין הפקודה¹⁴.

¹⁴ "נאמנות הדירה" מוגדרת בפקודה כנאמנות שמתקיים בה לפחות אחד מאלה:

- (1) קיימת אפשרות לבטלה או להעביר או להחזיר נכס או הכנסה, ליוצר, לבן זוגו, לעיזבונו או לחבר-בני-אדם מוחזק, והכל במישרין או בעקיפין;
- (2) אחד או יותר מן הנהנים הוא היוצר או בן זוגו, או שהיוצר או בן זוגו יכול להפוך לנהנה;
- (3) אחד או יותר מן הנהנים הוא ילדו של היוצר שבשנת המס טרם מלאו לו 18 שנים, או שקיימת אפשרות להעביר נכס או הכנסה לילדו כאמור, במישרין או בעקיפין, ובלבד שהיוצר או בן זוגו עודו בחיים;
- (4) אחד או יותר מן הנהנים הוא חבר-בני-אדם, שאינו מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 29(2) לפקודה ש-10% או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בו מוחזקים בידי היוצר, בידי בן זוגו או בידי ילדו שטרם מלאו לו בשנת המס 18 שנים אם היוצר או בן זוגו עודו בחיים, והכל במישרין או בעקיפין (להלן: "חבר-בני-אדם מוחזק");
- (5) הנאמן או מגן הנאמנות הוא היוצר או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (6) הנאמן או מגן הנאמנות הוא קרובו של היוצר, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מנהל רשויות המס (להלן: "המנהל") כי הייתה הצדקה מיוחדת למינוי הקרוב כנאמן וכי אין במינוי כדי להעיד על יכולת לכוון את פעילות הנאמן או לתת לו הוראות לעניין הנאמנות; לעניין הגדרה זו, "קרוב" - כהגדרתו בפסקאות (1) עד (3) של ההגדרה "קרוב" בסעיף 88 לפקודה;

ג. "החזקה" לענין ניירות ערך - בין לבד ובין ביחד עם אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות נאמן, חברת נאמנות, חברת רישומים או בכל דרך אחרת; כשמדובר בהחזקה או ברכישה בידי חברה - גם בידי חברה בת שלה או חברה קשורה שלה, וכשמדובר בהחזקה או ברכישה בידי יחיד - יראו יחיד ובני משפחתו הגרים עמו, או שפרנסת האחד על האחר, כאדם אחד.

6.8.9. כקרה להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק לבעלי מניותיה, מדי שנה, את הכנסתה החייבת, במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

א. לפחות 90% מן הכנסתה החייבת של הקרן (דהיינו, ההכנסה לאחר שנוכו ממנה הניכויים, הקיזוזים והפטורים לצורכי מס), למעט שבח מקרקעין או רווח הון ממכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה;

למיטב ידיעת החברה, על-פי עמדת רשות המסים, במקרה בו ההכנסה החייבת לחלוקה כאמור תהא גבוהה מהרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה בהתאם להוראות חוק החברות בלבד, מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע במעמדה כקרה להשקעות במקרקעין.

ב. רווח הון או שבח שהיה לקרן ממכירת מקרקעין מניבים עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין; הוראה זו לא תחול לענין שבח מקרקעין במכירת זכות במקרקעין, אם התקיימו שני אלה:

- השבח היה פטור ממס כאמור בהוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, בשל חילוף הזכות שמכרה הקרן בזכות במקרקעין, במקרקעין מניבים אחרים;
- החילוף נעשה בתוך התקופה הקבועה בהוראות האמורות.

ג. על אף האמור ברישא, החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין. במידה וחולקו סכומים כאמור

(7) ליוצר או לקרבו היכולת לכוון את פעילות הנאמן, או לתת לו הוראות בעניין אופן ניהול הנאמנות, נכסיה, שינוי הנהלים בה, או חלוקת נכסי הנאמן והכנסת הנאמן לנהלים, או שאישורו נדרש לפעולות של הנאמן, או שיש לו היכולת להורות על ביטול הנאמנות או על החלפת הנאמן שלא בשל עילה שבדין, והכל במישרין או בעקיפין;

(8) זהותו של אחד או יותר מן הנהלים אינה ידועה, או שזהותו של בעל מניות, במישרין או בעקיפין, בנהנה שהוא חבר-בני-אדם אינה ידועה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה שאותו נהנה אינו יכול להיות היוצר, בן זוגו, ילדו של היוצר שטרם מלאו לו 18 שנים, או חבר-בני-אדם מוחזק;

(9) הנהלים בנאמנות הוחלפו או שנוספו חדשים, בלי שניתנה על כך הוראה במסמכי הנאמנות;

(10) לא נמסר תצהיר מאושר כדין בטופס ובמועד שקבע המנהל, כאמור בהגדרה "נאמנות בלתי הדירה".

הם יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או מן השבח במכירת אותם מקרקעין מניבים.

החברה לא גיבשה מדיניות בקשר עם חלוקת סכומי הוצאות הפחת כדיבדנד. דירקטוריון החברה יחליט מפעם לפעם האם לחלק סכומים אלה, כולם או חלקם, כדיבדנד.

6.8.10. לדוח השנתי אשר תגיש¹⁵ הקרן לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיפים 6.8.1 עד 6.8.9 לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים בשנה, הן בגין ה- 30 ביוני של כל שנת מס והן בגין ה- 31 בדצמבר של כל שנת מס. אישור רואה החשבון של החברה בגין 31 בדצמבר 2021 מצורף לדוח הדירקטוריון.

6.8.11. אם חדל להתקיים תנאי מן התנאים האמורים, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין. יחד עם זאת, אם לא התקיים תנאי מהתנאים הכמותיים האמורים בסעיפים 6.8.6 ו-6.8.7 לעיל, באחד ממועדי הבדיקה, יראוהו כאילו התקיים במועד אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים לאחר מועד זה והתקיים במשך שנה ברציפות.

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין (ראו סעיף 22.1 להלן), החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבדנד שיחולק להם על ידי החברה כאמור בסעיף 22.1 להלן.

בהתאם להוראות הפקודה, היה וחדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יחולו הוראות אלו:

א. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 22 להלן, יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי הקרן עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין ("יום הסיום"), ועל ההכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה.

ב. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 22 להלן, לא יחולו על הכנסה שהופקה או נצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע, לענין הכנסות של קרן להשקעות במקרקעין ולענין הכנסות המועברות לבעל מניות בה, לרבות לענין שבח מקרקעין, הוראות בענייני מיסוי הכנסה

¹⁵ בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח. עם זאת, לגבי נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח.

חייבת שקיבל בעל מניה בשל התקופה שבה היתה המניה בידי אדם אחר; סיווג חלק רווח ההון במכירת מניה בקרן להשקעות במקרקעין כהכנסה שחלות עליה הוראות חלק ב' לפקודה, בתנאים ובתיאומים שנקבעו; העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות, סדר העברתה וייחוסה להכנסות קרן להשקעות במקרקעין, לרווחיה או לשבח מקרקעין שהיא זכאית לו, וכן הוראות לשלילת קיזוז הפסדים; תנאים ותיאומים אחרים הנדרשים לביצוע ההוראות החלות על קרנות להשקעות במקרקעין, לרבות לענין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, תקנות כאלו טרם הותקנו.

בנוסף, בהתאם להוראות הפקודה, החברה רשאית להודיע לפקיד השומה כי בחרה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין. הודיעה החברה כאמור, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין מן היום שקבעה בהודעתה, או מן היום ה- 30 לאחר מתן ההודעה, לפי המאוחר.

6.8.12. בהתאם לסעיף 2 לתקנון החברה, הקובע בין היתר כי מטרת החברה היא לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, הרי שבכוונת החברה להמשיך ולחלק את הכנסתה החייבת לבעלי מניותיה באופן התואם את דרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, כמפורט בסעיף 6.8.9 לעיל, גם אם תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין וכן להמשיך ולקיים את יתר המגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין כאמור בפקודה וכמפורט לעיל בסעיף 6.8 זה.

על אף האמור לעיל, אם וככל שהחברה תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, תפנה החברה לרשויות המס בבקשה להארכת המועדים להתקיימות איזה מהתנאים המפורטים לעיל. לאחר מיצוי ההליכים האפשריים בקשר לכך מול רשויות המס, תביא החברה להכרעת האסיפה הכללית של בעלי מניותיה, ברוב רגיל, את ההחלטה אילו מגבלות וחובות ימשיכו לחול על פעילותה, מתוך המגבלות והחובות החלים על קרן השקעות במקרקעין, אם בכלל.

בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך, החברה תפרסם דוח מיידי עם היוודע לה דבר אי עמידתה בתנאי מן התנאים להיותה קרן להשקעות במקרקעין וכן תציין החברה האם יש באפשרותה לתקן הפרה כאמור ותוך איזו תקופת זמן.

לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 22 להלן. נושאים אלו אף מוסדרים במסגרת תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שמופיע באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, המגני"א : www.isa.gov.il

7. תמצית תוצאות הפעילות

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלה במאוחד כוללים את תוצאות הדוחות המאוחדים של החברה (IFRS) בתוספת חלקה היחסי של החברה בתוצאות הפעילות של חברות מוחזקות שאינן חברות בנות, ואשר מטופלות בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה. הנתונים המציגים בטבלה את חלק החברה בתוצאות הינם בנטרול חלק המיעוט בתוצאות. לפרטים נוספים, ראו טבלת התאמות לדוח על המצב הכספי בסעיף 9.9 להלן.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח			
365,560	351,388	378,100	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
181,479	(99,574)	289,693	רווחים (הפסדים) משערוך נדל"ן להשקעה (מאוחד)
524,879	227,069	641,291	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	326,470	342,268	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (מאוחד)
-	324,255	340,094	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (חלק החברה)
343,400	326,644	351,598	סה"כ NOI (מאוחד)
341,875	324,430	349,226	סה"כ NOI (חלק החברה)

8. אזורים עיקריים

ישראל:

לשנה שנתיימה ביום			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
384.03 מיליארדי דולר	380.29 מיליארד דולר	421.81 מיליארד דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾
42,430 דולר	41,270 דולר	44,970 דולר	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
5.6%	(0.97%)	10.91%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
3.63%	(2.73%)	8.97%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
3.5%	(2.5%)	8.1%	צמיחה במונחי תוצר ריאלי ⁽²⁾
3.8%	17.7%	10.0%	שיעור אבטלה ⁽³⁾
0.6%	(0.7%)	2.8%	שיעור אינפלציה ⁽⁴⁾
0.95%	0.65%	1.2%	התשוואה על חוב ממשלתי לא צמוד ל-10 שנים ⁽⁵⁾
AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁶⁾
AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך ⁽⁶⁾
3.456 ש"ח לדולר	3.215 ש"ח לדולר	3.110 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית באתר www.imf.org – נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי לנפש נלקחו מהאתר הנזכר לעיל, ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת. הנתונים לשנת 2021 מבוססים על תחזית שנתית, בשנת 2021 עודכנו נתוני 2020 ו-2019.
- (2) נתוני הצמיחה בישראל לפי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il – הודעה לעיתונות, אומדנים לשנת 2021. בשנת 2021 עודכנו נתוני 2020 ו-2019.
- (3) שיעור האבטלה בישראל – על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר ולשנת 2021 שפורסם ביום 24 בינואר 2022. שיעור האבטלה לשנת 2021 כולל הלא משתתפים בכוח העבודה שהפסיקו לעבוד בגלל פיטורים או סגירת מקום העבודה ממרץ 2020 וכן המועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם כל השבוע בגלל סיבות הקשורות בנגיף הקורונה.
- (4) שיעור אינפלציה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il ואתר בנק ישראל – www.boi.org.il
- (5) תשוואה לפדיון של אג"ח ממשלתית לא צמודה בריבית קבועה ל-10 שנים - על פי אתר בנק ישראל, מתוך נתונים וסטטיסטיקה באתר www.boi.org.il
- (6) דרוג חוב ממשלתי בישראל על פי חברת הדירוג S&P באתר www.standardandpoors.com

9. פילוחים

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף 9 במאוחד כוללים את הנתונים המאוחדים של החברה (IFRS) בתוספת חלקה היחסי של החברה בנתוני חברות מוחזקות שאינן חברות בנות, ואשר מטופלות בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה. הנתונים המציגים בטבלה את חלק החברה הינם בנטרול חלק המיעוט. לפרטים נוספים, ראו טבלת התאמות לדוח על המצב הכספי בסעיף 9.9 להלן.

9.1. פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	מסד % השטח
אזורים	במ"ר						
תל אביב וגוש דן	93,894	7,098	-	-	18,780	119,772	20%
איזור מרכז הארץ	125,539	50,827	20,603	14,892	43,976	255,837	43%
איזור הצפון	9,852	23,682	118,624	11,415	-	163,573	27%
איזור הדרום	-	24,085	27,312	10,751	-	62,148	10%
סה"כ מאוחד	229,285	105,692	166,539	37,058	62,756	601,330	100%
אחוז מסד שטח הנכסים	38%	18%	28%	6%	10%	100%	
סה"כ חלק החברה	228,927	105,692	155,740	37,058	62,756	590,173	
אחוז מסד שטח הנכסים	39%	18%	26%	6%	11%	100%	

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	מסד % השטח
אזורים	במ"ר						
תל אביב וגוש דן	93,277	2,580	-	-	18,780	114,637	21%
איזור מרכז הארץ	125,424	42,496	20,572	14,892	43,976	247,360	44%
איזור הצפון	9,852	23,632	109,365	4,845	-	147,694	27%
איזור הדרום	-	24,020	11,630	10,751	-	46,401	8%
סה"כ מאוחד	228,553	92,728	141,567	30,488	62,756	556,092	100%
אחוז מסד שטח הנכסים	41%	17%	25%	6%	11%	100%	
סה"כ חלק החברה	228,195	92,728	133,947	30,488	62,756	548,114	
אחוז מסד שטח הנכסים	42%	17%	24%	6%	11%	100%	

9.2. פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021 ⁽¹⁾ ⁽²⁾:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	1,818,030	203,589	-	-	100,060	2,121,679	33%
איזור מרכז הארץ	1,406,745	721,963	176,032	183,860	149,245	2,637,845	42%
איזור הצפון	62,350	392,842	489,609	138,726	-	1,083,527	17%
איזור הדרום	-	309,513	117,473	97,600	-	524,586	8%
סה"כ מאוחד	3,287,125	1,627,907	783,114	420,186	249,305	6,367,637	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	52%	25%	12%	7%	4%	100%	
סה"כ חלק החברה	3,285,054	1,627,907	731,478	420,186	249,305	6,313,930	
אחוז מסך שווי הנכסים	52%	26%	11%	7%	4%	100%	

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 200 מליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 67.3 מליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 17 להלן).

(2) לא כולל קרקעות ונכסים בהקמה (לפרטים ראו סעיפים 12 ו-13 להלן).

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020 ⁽¹⁾ ⁽²⁾:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	1,660,970	88,769	-	-	101,280	1,851,019	34%
איזור מרכז הארץ	1,313,038	541,441	163,749	173,700	144,304	2,336,232	43%
איזור הצפון	58,602	380,227	393,394	49,386	-	881,609	15%
איזור הדרום	-	294,606	33,985	91,300	-	419,891	8%
סה"כ מאוחד	3,032,610	1,305,043	591,128	314,386	245,584	5,488,751	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	55%	24%	11%	6%	4%	100%	
סה"כ חלק החברה	3,030,697	1,305,043	556,385	314,386	245,584	5,452,095	
אחוז מסך שווי הנכסים	55%	24%	10%	6%	5%	100%	

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 135 מליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 65.1 מליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 17 להלן).

(2) לא כולל קרקעות ונכסים בהקמה (לפרטים ראו סעיפים 12 ו-13 להלן).

9.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חנוונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
אזורים	באלפי ש"ח						
תל אביב וגוש דן	102,182	4,148	-	-	5,280	111,610	32%
איזור מרכז הארץ	81,844	33,127	10,707	12,768	8,342	146,788	42%
איזור הצפון	3,792	23,109	26,751	7,337	-	60,989	17%
איזור הדרום	-	19,427	6,089	6,695	-	32,211	9%
סה"כ מאוחד	187,818	79,811	43,547	26,800	13,622	351,598	100%
אחוז מסך ה- NOI	53%	23%	12%	8%	4%	100%	
סה"כ חלק החברה	187,685	79,811	41,308	26,800	13,622	349,226	
אחוז מסך ה- NOI	54%	23%	12%	7%	4%	100%	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חנוונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
אזורים	באלפי ש"ח						
תל אביב וגוש דן	104,793	3,247	-	-	4,582	112,622	34%
איזור מרכז הארץ	84,383	24,783	10,158	12,516	5,009	136,849	42%
איזור הצפון	3,564	18,089	26,344	3,277	-	51,274	16%
איזור הדרום	-	16,930	2,354	6,615	-	25,899	8%
סה"כ מאוחד	192,740	63,049	38,856	22,408	9,591	326,644	100%
אחוז מסך ה- NOI	59%	19%	12%	7%	3%	100%	
סה"כ חלק החברה	192,630	63,049	36,752	22,408	9,591	324,430	
אחוז מסך ה- NOI	59%	20%	11%	7%	3%	100%	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	96,732	4,172	-	-	7,395	108,299	32%
איזור מרכז הארץ	82,558	31,754	14,559	12,382	11,289	152,542	44%
איזור הצפון	3,738	23,663	22,908	3,260	-	53,569	16%
איזור הדרום	-	20,242	2,101	6,647	-	28,990	8%
סה"כ מאוחד	183,028	79,831	39,568	22,289	18,684	343,400	100%
אחוז מסך ה- NOI	53%	23%	12%	7%	5%	100%	
סה"כ חלק החברה	182,923	79,831	38,148	22,289	18,648	341,875	
אחוז מסך ה- NOI	54%	23%	11%	7%	5%	100%	

9.4. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי שערך
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	147,541	1,796	-	-	(1,230)	148,107	46%
איזור מרכז הארץ	23,800	38,059	9,915	10,160	3,402	85,336	26%
איזור הצפון	3,678	10,682	56,805	3,652	-	74,817	23%
איזור הדרום	-	7,645	2,989	6,300	-	16,934	5%
סה"כ רווחי שערך מאוחד	175,019	58,182	69,709	20,112	2,172	325,194	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(687)	(19,293)	(8,856)	(6,665)	-	(35,501)	
סה"כ מאוחד	174,332	38,889	60,853	13,447	2,172	289,693	
אחוז מסך השערך	60%	13%	21%	5%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	174,174	38,889	55,548	13,447	2,172	284,230	
אחוז מסך השערך	61%	14%	19%	5%	1%	100%	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי או הפסדי שערך
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	(49,100)	(4,869)	-	-	(791)	(54,760)	(56%)
איזור מרכז הארץ	(36,516)	(3,846)	3,152	7,910	(5,411)	(34,711)	(35%)
איזור הצפון	634	(1,702)	30	1,465	-	427	0%
איזור הדרום	-	(11,887)	284	2,300	-	(9,303)	(9%)
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד	(84,982)	(22,304)	3,466	11,675	(6,202)	(98,347)	(100%)
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	-	(1,227)	-	-	-	(1,227)	
סה"כ מאוחד	(84,982)	(23,531)	3,466	11,675	(6,202)	(99,574)	
אחוז מסך השערך	(85%)	(24%)	3%	12%	(6%)	(100%)	
סה"כ חלק החברה	(84,999)	(23,261)	2,880	11,675	(6,202)	(99,907)	
אחוז מסך השערך	(85%)	(24%)	3%	12%	(6%)	(100%)	

פילוח רווחי שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי שערך
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	84,390	332	-	-	10,427	95,149	40%
איזור מרכז הארץ	6,647	10,440	9,590	6,460	30,502	63,639	27%
איזור הצפון	6,608	5,884	31,001	2,555	-	46,048	20%
איזור הדרום	-	26,760	1,183	3,500	-	31,443	13%
סה"כ רווחי שערך מאוחד	97,645	43,416	41,774	12,515	40,929	236,279	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(49,228) ^ט	(1,712)	(3,860)	-	-	(54,800)	
סה"כ מאוחד	48,417	41,704	37,914	12,515	40,929	181,479	
אחוז מסך השערך	27%	23%	21%	7%	22%	100%	
סה"כ חלק החברה	48,417	41,704	32,765	12,515	40,929	176,330	
אחוז מסך השערך	27%	24%	19%	7%	23%	100%	

(1) כולל הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות בגין רכישת מגדל היובל. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג) (1) לדוחות הכספיים.

9.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים
פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל בש"ח (מאוחד):

בתי חולים סיעודיים		תעשיה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום ⁽¹⁾								אזורים
31.12 2020	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2021	
-	-	-	-	168	144	108	105	תל אביב וגוש דן
-	-	-	-	131-380	76-363	40-208	41-268	טווח ⁽²⁾
70	71	45	45	71	77	67	66	אזור מרכז הארץ
-	-	25-64	26-66	23-424	22-434	20-78	24-77	טווח ⁽²⁾
58	68	21	21	92	96	33	34	אזור הצפון
-	-	9-52	16-39	37-273	38-300	28-64	30-66	טווח ⁽²⁾
51	52	18	22	76	76	-	-	אזור הדרום
-	-	15-30	16-32	15-160	21-176	-	-	טווח ⁽²⁾

- (1) נכסים שנרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי, נלקחו בחשבון על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים. יצוין, כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- לצורך חישוב דמי השכירות הממוצעים בשנים 2020 ו-2021, נטרלו הקלות שכר דירה שניתנו לשוכרים כתוצאה ממשבר הקורונה (בעיקר בתחום המסחר), בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, וכ- 16 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- (2) הטווח הרחב במחירי השכירות בכל האזורים, לכל השימושים, נובע, בין היתר, משוני בטיב הנכס המושכר, מיקומו, מצבו, רמת הגמר, אפילו באותו מבנה, ופרמטרים נוספים.

9.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים (מאוחד)⁽¹⁾

שימושים		משרדים		מסחר		תעשיה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים	
אזורים		ליום 31.12 2021	לשנת 2021	ליום 31.12 2021	לשנת 2021	ליום 31.12 2021	לשנת 2021	ליום 31.12 2021	לשנת 2021
		לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2020	לשנת 2021
תל אביב וגוש דן		97.0%	94.7%	94.9%	89.5%	88.3%	84.7%	-	-
אזור המרכז		93.7%	93.0%	95.4%	98.8%	99.0%	98.9%	100%	100%
אזור הצפון		97.5%	97.7%	98.3%	96.8%	96.6%	96.4%	100%	100%
אזור הדרום		-	-	-	98.5%	97.7%	96.4%	100%	100%

- (1) ליום 31 בדצמבר 2021, שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי החברה הינו כ- 97.3% (כ-97.6% ליום 31 בדצמבר 2020).

9.7. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים (מאוחד) ⁽¹⁾⁽²⁾

שימושים		משרדים		מסחר		תעשייה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים		חניונים	
אזורים		ליום 31 בדצמבר									
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020		
תל אביב וגוש דן		10	10	2	1	-	-	-	2	2	
אזור המרכז		8	8	5	4	2	2	1	1	1	
אזור הצפון		1	1	2	2	9	8	2	-	-	
אזור הדרום		-	-	-	2	2	1	1	-	-	
סה"כ מספר נכסים מניבים		19	19	11	9	13	11	4	3	3	

(1) הנכסים סווגו בטבלה זו על פי השימוש העיקרי בהם.

(2) ליום 31 בדצמבר 2021, נכסי החברה המניבים כוללים תשעה נכסים מניבים בבעלות חלקית באמצעות החזקה בחברות מוחזקות (שבעה נכסים ליום 31 בדצמבר 2020).

9.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים

(מאוחד) ⁽¹⁾

שימושים	משרדים		מסחר		תעשייה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים		חניונים	
לשנה שנסתיימה ביום										
	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2021	
תל אביב וגוש דן	5.6%	6.3%	5.3%	3.7%	-	-	-	-	5.3%	4.5%
אזור המרכז	(2)6.8%	(2)7.3%	5.7%	4.8%	6.7%	6.3%	6.9%	7.2%	5.6%	3.5%
אזור הצפון	6.1%	6.1%	6.1%	4.9%	5.7%	6.7%	6.7%	6.6%	-	-
אזור הדרום	-	-	6.4%	5.8%	6.1%	7.6%	6.9%	7.2%	-	-

(1) הנתונים בטבלה לעיל משקפים את התשואה המתקבלת מחלוקת ה-NOI שנצבר בפועל במהלך השנה, בשווי הנכסים המניבים בסוף השנה, בניכוי שווי זכויות נוספות.

יצוין כי ה- NOI בפועל כולל את הפגיעה בהכנסות החברה בגין הקלות שכר דירה שניתנו במהלך שנת 2021 ושנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה.

ה- NOI של נכסים אשר נרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.

(2) שווי הנכסים אשר שימש בחישוב שיעור התשואה הממוצע בשנת 2021, חושב בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 67.3 מיליון ש"ח (כ-65.1 מיליון ש"ח בשנת 2021). לפרטים נוספים, ראו סעיף 17 להלן.

ה- NOI אשר שימש בחישוב שיעור התשואה הממוצע בשנת 2021, חושב בניכוי תשלום בגין דמי חכירה, בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח (כ-5.2 מיליון ש"ח בשנת 2020, וכ- 5.1 מיליון ש"ח בקצב שנתי מייצג, ליום 31 בדצמבר 2021).

כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא נטרול דמי החכירה הנ"ל. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)(3) לדוחות הכספיים.

9.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

9.9.1 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי :

מאוחד (באלפי ש"ח)			
ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021		
5,488,751	6,367,637	סך הכל שווי נדל"ן להשקעה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
59,604	93,495	סך הכל נכסים בהקמה וקרקעות	
5,548,355	6,461,132	סך הכל	
(697,185)	(835,186)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
4,851,170	5,625,946	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי

9.9.2 התאמת NOI לערכים בדוח על הרווח הכולל :

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
343,400	326,644	351,598	סך הכל NOI	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(27,932)	(38,922)	(44,495)	בנטרול הצגה של NOI בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
315,468	287,722	307,103	NOI בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

9.9.3 התאמת רווחי (הפסדי) שערך לערכים בדוח על הרווח הכולל :

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
181,479	(99,574)	289,693	סך הכל רווחי (הפסדי) שערך	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
44,168	19,498	(23,538)	בנטרול הצגה של (רווחי) הפסדי שערך בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
225,647	(80,076)	266,155	סעיף התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

הנתונים המוצגים בטבלה כוללים את חלק החברה (ללא חלק המיעוט) בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, כולל חלקה היחסי בחברות מוחזקות.

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים ⁽¹⁾ (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
14,141	41	4,579	97,832	רבעון 1	שנת 2022
9,741	63	4,400	95,164	רבעון 2	
20,375	61	4,073	91,376	רבעון 3	
51,574	46	3,958	86,369	רבעון 4	
68,365	217	12,722	280,440	שנת 2023	
52,301	154	9,397	238,002	שנת 2024	
50,645	102	8,114	202,795	שנת 2025	
307,367	203	11,578	543,255	שנת 2026 ואילך	
574,509	887	58,821	1,635,233	סה"כ	

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו על פי נתוני ההכנסות מרכיבים משתנים הידועים ביום 31 בדצמבר 2021. הכנסות אלה אינן בשליטתה של החברה, ואין וודאות כי ההכנסות מרכיבים משתנים בפועל תהינה כמפורט בטבלה לעיל.

(2) ההכנסות לעיל אינן כוללות הכנסות בגין חוזי שכירות חתומים מנכסים בהקמה ו/או מהשבחות לנכסים.

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע הצופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה, ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב סיום הסכמי שכירות כתוצאה מגורמים התלויים בשוכרים.

11. שוכרים עיקריים

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה שוכר עיקרי אחד (שההכנסות ממנו עולות על 10% מהכנסות החברה).

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2021 (במיליוני ש"ח)	אחוז מסך הכנסות התאגיד מדמי שכירות בדוח הכספי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותנה מתום תקופת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
אמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") ⁽¹⁾	מתחם רעננה, אזור המרכז שימוש למשרדים	42.1	12.8%	מרבית ההכנסות (כ-84%) צמודות למדד מחירים לצרכן, היתרה צמודה לשער היציג של הדולר + CPI-U	היי-טק	*ערבות בנקאית *ערבות של החברה האם	עד ליום 13 בדצמבר 2022	-

(1) לפרטים נוספים אודות השכירות של אמדוקס, ראו סעיף 17.1.4 להלן.

12. קרקעות

אזור	משתנים	שנה שנסיימה ביום	
		31.12.2020	31.12.2021
אזור הצפון ⁽¹⁾	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)	14,363	15,155
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	כ-6.5 דונם	כ-6.5 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים מסחר	כ-4,800 מ"ר עיקרי	כ-4,800 מ"ר עיקרי
אזור הצפון-חלק החברה בעסקה בת ⁽²⁾	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)	9,797	9,824
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	כ-13.4 דונם	כ-13.4 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעסוקה ומסחר	כ-6,700 מ"ר עיקרי	כ-6,700 מ"ר עיקרי
אזור הצפון-חלק החברה בעסקה משותפת ⁽³⁾	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)	-	66,970
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	-	כ-67 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעשייה ואחסנה	-	כ-57,000 מ"ר עיקרי
אזור הצפון-חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁴⁾	הסכום בו מוצגות הקרקעות של עסקה משותפת בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	18,123	19,013
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	כ-15.6 דונם	כ-15.6 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעסוקה ומסחר	כ-38,000 מ"ר עיקרי	כ-38,000 מ"ר עיקרי
אזור הצפון-חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁵⁾	הסכום בו מוצגות הקרקעות של עסקה משותפת בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	11,836	-
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	כ-20.1 דונם	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעסוקה ומסחר	כ-12,740 מ"ר עיקרי	-
אזור הדרום-חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁶⁾	הסכום בו מוצגות הקרקעות של עסקה משותפת בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	30,458	206,755
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	כ-28 דונם	כ-75.6 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים מסחר	כ-4,000 מ"ר עיקרי	כ-11,000 מ"ר עיקרי
	תעסוקה	כ-38,000 מ"ר עיקרי	כ-103,000 מ"ר עיקרי

- (1) חלק מנדליין מניב.
- (2) הקרקע מוחזקת על ידי חברה בת. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 67%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)2.
- (3) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 67%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)10 לדוחות הכספיים.
- (4) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 40.2%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)5 לדוחות הכספיים.
- (5) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 50%. בשנת 2021 מוצגת בנכסים בהקמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 13 להלן וביאור 7(ג)4 לדוחות הכספיים.
- (6) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 90% (בשנת 2020 - 33.33%). לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)3 לדוחות הכספיים.
- (7) לפרטים בדבר התקשרות לרכישת מקרקעין לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 17(ג) לדוחות הכספיים.

שנה שנתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור המרכז- תעשייה ולוגיסטיקה
14	14	14	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
2,000	4,823	14,337	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
19,029	23,852	38,189	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
15,000	15,000	20,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
50,000	44,000	30,000	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
0%	0%	0%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
(1)2	1	2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון- תעשייה ולוגיסטיקה חלק החברה בעסקה משותפת
7.7	4.2	11.7	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
11,000	2,683	19,512	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
24,364	9,222	40,570	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
5,500	20,000	20,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
32,000	27,000	34,000	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
100%	100%	100%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	
1,300	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור המרכז- תעשייה ולוגיסטיקה חלק החברה בעסקה משותפת
-	-	20	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
-	-	35,265	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	-	35,265	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	-	12,272	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	79,000	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	-	34%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(1) כולל מבנה שבנייתו הושלמה בפברואר 2020, ומוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בסעיף 9.2 לעיל.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין, וכן ביחס להיקפו ולהשפעתו של משבר הקורונה.

14. רכישת ומכירת נכסים

הנתונים המוצגים בטבלה כוללים את חלק החברה (ללא חלק המיעוט) ברכישת ומכירת נכסים, כולל חלקה היחסי בחברות מוחזקות.

רכישת ומכירת נכסים			
אזור	משתנים	שנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2019	31.12.2020
תל אביב וגוש דן - רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	1 ⁽³⁾	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	123,919	-
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	6,600	-
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	4,518	-
איזור מרכז הארץ - רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	1	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	134,492	-
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	7,500	-
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	7,394	-
איזור מרכז הארץ - מכירת נכסים	מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)	-	-
	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	-	-
איזור הצפון - רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	2 ⁽⁴⁾	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	115,539	-
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	6,909	-
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	12,928	-
איזור הצפון - מכירת נכסים	מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)	-	-
	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	-	-
איזור הדרום - רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	1 ⁽⁸⁾	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	86,125	-
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	4,696	-
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	15,665	-

- עלות רכישה של נכסים כוללת בנוסף לעלות הנכס גם עלויות נלוות (ובכלל זה: מס רכישה, דמי תיווך, שכ"ט עו"ד וכדומה).
- ה- NOI של נכסים שנרכשו/נמכרו במהלך שנה מסוימת חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.
- נכס שנרכש באמצעות רכישת תאגידים המחזיקים ב-50% מהונה המונפק של חברת "מחצית היובל", המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים ראו ביאור 7(ג)(1) לדוחות הכספיים.
- נכס שנרכש באמצעות רכישת 50% מהונה המונפק של חברה פרטית. לפרטים ראו ביאור 7(ג)(9) לדוחות הכספיים.
- נכס שנרכש באמצעות חברה בת המוחזקת בשיעור של 67% על ידי החברה. לפרטים ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים.
- נכסים שנרכשו באמצעות רכישת 67% מהונה המונפק של חברה פרטית. לפרטים ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים.
- מכירה של חלק מנכס בעפולה בחודש ינואר 2019.
- כולל רכישת חלקים נוספים בנכס קיים.
- לפרטים בדבר רכישת חלקים נוספים בנכס קיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 6(א)(4) לדוחות הכספיים.

שם הנכס	מאפיינים		שנה	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (אלפי ש"ח)	שיעור התשואה	שיעור התשואה המתואם	שיעור תשואה על העלות	יחס שווי הנכסים לחוב LTV	רווחי (הפסדי) שערך אלפי ש"ח	שיעור התפוסה לתום שנה	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ⁽²⁾			
														דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח לחודש ⁽¹⁾	זיהוי השווי מעריך השווי	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
"בית פסגות" - תל אביב	אזור	תל אביב וגוש דן	2021	293,247	293,247	16,857	16,442	5.6%	6.1%	8.5%	-	39,054	99%	128	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 5.75%-6.75% NOI מייצג - 17,839 אלפי ש"ח
	מטבע פעילות	ש"ח															
	שימוש עיקרי	משרדים	2020	256,015	256,015	15,354	15,128	5.9%	6.4%	7.8%	-	65	97%	117	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 6%-7.75% NOI מייצג - 16,419 אלפי ש"ח
	עלות מקורית ⁽³⁾	193,385															
	חלק התאגיד	50%	2019	254,060	254,060	15,910	15,481	6.1%	6.4%	8.0%	-	28,152	94%	117	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 6%-7.5% NOI מייצג - 16,357 אלפי ש"ח
	שטח (מ"ר)	11,647															

- (1) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- (2) מועדי כל הערכות השווי המפורטות בטבלה הינם 31 בדצמבר 2021 (לגבי שנים קודמות 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 בהתאמה). דברת אולפיר הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מערכי השווי ראו סעיף 3 לנספח ד' בדוח הדירקטוריון.
- (3) העלות המקורית כוללת הוצאות רכישה.

16. התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי

לפרטים בנוגע להתאמה לרווחי FFO ראו סעיף 1.5 בדוח הדירקטוריון.

17. נכסים מניבים מהותיים מאד

לחברה שני נכסים מניבים מהותיים מאד: מתחם משרדים הממוקם ברעננה ומגדל היוכל הממוקם בתל אביב.

17.1. מתחם רעננה

17.1.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2021	
שם הנכס:	מתחם רעננה
מיקום הנכס:	צומת רעננה
שטחי הנכס:	54,354 מ"ר משרדים ⁽¹⁾
מבנה האחזקה בנכס:	אחזקה ישירה של כ-60% בנכס
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ-60% ⁽¹⁾
ציון שמות השותפים לנכס:	סען מרכזים בע"מ וגני שפע בנין והשקעות בע"מ ⁽²⁾
תאריך רכישת הנכס:	14.7.2014 / 24.5.2011 / 9.3.2008 / 20.3.2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה נרשמו על שם החברה. זכויות הבעלות בתהליך רישום
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	⁽³⁾
נושאים מיוחדים:	⁽³⁾
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	אחזקה ישירה בחלק היחסי בנכס

(1) נתוני נכס זה מוצגים על פי חלקה של החברה בנכס, כיוון שהערכת השווי של הנכס נעשתה גם היא עבור חלקה של החברה בנכס.

(2) שותף שאינו צד קשור לחברה, המחזיק למעלה מ-25% מהזכויות בנכס.

(3) לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ראו סעיף 17.1.6 להלן.

17.1.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60% באלפי ש"ח)	2021	2020	2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה ⁽¹⁾	574,600	568,300	575,200	עלות הרכישה (כולל הוצאות רכישה):
רווחי (הפסדי) שערור ⁽²⁾	4,617	(16,131)	(7,654)	437,159
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה	-	-	-	מועד הרכישה: 20.3.2007 9.3.2008 24.5.2011 14.7.2014
שיעור תפוסה ממוצע	93%	99%	100%	שיעור תפוסה:
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	50,699	54,018	54,156	
סה"כ הכנסות	44,367	47,330	47,330	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽³⁾	81	81	81	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	-	-	72	
NOI ⁽⁴⁾	43,240	46,753	46,531	
NOI מותאם ⁽⁵⁾	44,117	47,233	47,307	
שיעור תשואה בפועל ⁽⁴⁾	7.5%	8.2%	8.1%	
שיעור תשואה מותאם	7.7%	8.3%	8.2%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	19	22	23	

- (1) השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 67.3 מיליון ש"ח (כ-65.1 מיליון ש"ח בשנת 2020 וכ-69.2 מיליון ש"ח בשנת 2019), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 131.5 מיליון ש"ח (בשנת 2020 כ-81.9 מיליון ש"ח ובשנת 2019 כ-46.4 מיליון ש"ח).
- (2) רווחי שערור בשנת 2021 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו בשנת 2021 הינו כ- 2.5 מיליון ש"ח (בשנת 2020, בתוספת הכנסות מימון בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח, ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- (12) מיליון ש"ח. בשנת 2019, בתוספת הכנסות מימון בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- (3.3) מיליון ש"ח).
- (3) 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).
- (4) ה- NOI הינו בניכוי דמי חכירה, שסכומם ליום 31.12.2021 הוא כ- 5.1 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)3 לדוחות הכספיים. 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.
- (5) ה- NOI המותאם משקף את ה- NOI בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראו סעיף 17.1.4 להלן.

17.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

נתונים לפי חלק התאגיד הנכס (כ-60%)	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
הכנסות			
מדמי שכירות – קבועות	44,367	47,330	47,330
מדמי שכירות – משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	-	-	-
מהפעלת חניונים	-	-	-
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	44,367	47,330	47,330
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול ⁽¹⁾	-	-	-
פחת (ככל שנרשם)	-	-	-
הוצאות אחרות	(1,127)	(577)	(799)
סה"כ עלויות	(1,127)	(577)	(799)
רווח			
NOI	43,240	46,753	46,531

(1) עלויות ניהול הנכס משולמות על ידי השוכרים ישירות לחברת הניהול של הנכס.

17.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר, בשנת 2021	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%)
מיוחדת ציון תלות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או השכירות	אופציות להארכה (שנים)	התקופה שנותרה					
אין	*ערבות בנקאית *ערבות חברת האם	מרבית ההכנסות (כ-84%) צמודות למדד המחירים לצרכן, והיתרה צמודה לדולר (מדד CPIU + המחירים לצרכן האמריקאי)	-	עד ליום 13 בדצמבר 2022	כן	היי טק	לא	79%	אמדוקס (ישראל) בע"מ

17.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%) באפלי ש"ח
53,405	6,678	6,971	5,156	42,704	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אמדן) ⁽¹⁾
53,405	6,678	6,971	5,156	42,704	סה"כ

(1) כאמור לעיל, השימוש היחיד במתחם רעננה הוא למשרדים. לפיכך, לא קיימות הכנסות מרכיבים משתנים בגין נכס זה.

(2) ההכנסות בטבלה לעיל אינן כוללות הכנסות בגין חוזי שכירות חתומים שנובעות מהשבחות בנכס אשר טרם הושלמו.

המידע הכלול בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום הדוח, ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים כלל משקיים או עקב סיום הסכמי השכירות בשל גורמים התלויים בשוכרים.

17.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת המפגש של עורקי התנועה המרכזיים, התחבורה הציבורית, ותחנת רכבת ישראל שפועלת בתוך המתחם. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

החברה, ביחד עם השותף במתחם, ממשיכים בהקמת מגדל אינפניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים. בנייתו של מגדל אינפניטי החלה במחצית שנת 2019, וההשקעה הכוללת בהקמתו נאמדת בכ- 450 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 210 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). סיום הבנייה של המגדל צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023. למועד פרסום הדוח נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 55% משטחי המשרדים במגדל (כ- 20% ליום 31 בדצמבר 2021).

במקביל לסיום בנייתו של מגדל אינפניטי, צפויה גם השלמתו של הפארק הירוק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל אשר יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה. עלות הקמתו נאמדת בכ- 25 מיליון ש"ח.

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את התכנון לשדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפניטי קמפוס ואינפניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה למועד פרסום זה, כ- 60%). עבודות השדרוג צפויות להתחיל בתחילת שנת 2023, בסמוך לעזיבתו של השוכר העיקרי במתחם כיום, אמדוקס. השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא צפוי לכלול, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות. העלות הכוללת של השדרוג נאמדת למועד זה בכ- 240-220 מיליון ש"ח וסיומו צפוי במחצית הראשונה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 20% משטחיהם של אינפניטי קמפוס ופלאזה.

בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, דיווחה סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ, שותפה של החברה בחלק מאינפניטי קמפוס ("הדיווח" ו- "סאנפלאואר", בהתאמה), כי קיבלה הצעה מצד שלישי ("הצעת הרכישה" ו- "הרוכש", בהתאמה) לרכישת מלוא זכויותיה במתחם, הכוללות כ- 6,600 מ"ר שטחי משרדים וכ- 175 מקומות חניה ("הנכס"), בתמורה לסך של 89 מיליון ש"ח וזאת בכפוף לחתימת הסכם מכר מפורט אשר יסוכם בין הצדדים; להשלמת בדיקת נאותות; ולאישור העסקה על ידי ועדת ההשקעות של הרוכש.

בחודש מרץ 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה החברה לסאנפלאואר על כוונתה לממש את זכות הסירוב אשר מוקנית לה על פי הסכם השיתוף בין הצדדים, ולרכוש את זכויותיה של סאנפלאואר במתחם בתנאים הזהים להצעת הרכישה.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס להתקדמות קצב העבודות, לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין.

17.1.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי החכירה לצד ג', שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס. לפרטים ראו ביאור 6(י)3(לדוחות הכספיים).
- לחברה שעבוד על החלק במתחם רעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה, הנועד להבטיח את הליווי הבנקאי של השותף של החברה במתחם, ואשר יוסר עם סיום הבניה. במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.

17.1.8. פרטים אודות הערכת השווי (1)

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%)
575,200	568,300	574,600	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
דברת אולפינר	דברת אולפינר	דברת אולפינר	זהות מעריך השווי (2)
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
הכנסה	הכנסה	הכנסה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
54,300	54,354	54,354	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי
68	68	69	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בתקופה ראשונה (3)
56	55	54	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בתקופה שנייה (3)
40,295	39,809	39,393	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
5.5%-7.5%	5.5%-7.5%	5.75%-7.25%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (4)
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
(39,900)	(27,400)	(42,400)	עליה של 0.5%
46,000	31,400	48,900	ירידה של 0.5%

- (1) הערכת השווי מצורפת לדוח זה.
(2) לפרטים בנוגע למהותיות מערכי השווי, ראו סעיף 3 לנספח ד' בדוח הדירקטוריון.
(3) התקופה הראשונה הינה עד לתום תקופת ההסכם עם אמדוקס, לפרטים ראו סעיף 17.1.4 לעיל.
(4) שיעור היוון בהערכת שווי של נכס משקלל בתוכו פרמטרים שונים, ובהם דמי השכירות ביחס לדמי שכירות שוק, תקופת השכירות, איתנות השוכר ואלטרנטיבות השימוש בנכס. בעת קביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכות השווי לשנים 2019, 2020 ו-2021, הובא בחשבון סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות הנוכחית (ביום 13 בדצמבר 2022).

17.2. מגדל היובל

17.2.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2021	
שם הנכס :	מגדל היובל
מיקום הנכס :	תל אביב
שטחי הנכס (מוצג לפי 100%) :	67,184 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 1,300 מקומות חניה
מבנה האחזקה בנכס :	החזקה מלאה (100%) בתאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), המחזיקה בנכס.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	50%
ציון שמות השותפים לנכס :	אפי נכסים בע"מ
תאריך רכישת הנכס :	01.05.2019
פירוט זכויות משפטיות בנכס :	חכירה מהוונת מרמ"י
מצב רישום זכויות משפטיות :	זכויות החכירה רשומות על שם חברת מחצית היובל. זכויות הבעלות על שם מדינת ישראל.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות :	אין
נושאים מיוחדים :	כ-45 אלף מ"ר וכ-550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לתום שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	עסקה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני

17.2.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%) באלפי ש"ח	2021	2020	2019	רכישת הנכס בתאריך
שווי הוגן בסוף שנה	581,000	552,500	566,000	618,200
רווחי (הפסדי) שערך	27,067	(13,704)	(1,443) ⁽¹⁾	עלות הרכישה (כולל הוצאות רכישה):
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה	-	-	-	מועד הרכישה: 01.05.2019
שיעור תפוסה ממוצע	כ- 100%	99%	98%	שיעור תפוסה: 98%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	33,592	33,095	33,010	
סה"כ הכנסות ⁽²⁾	37,823	37,405	38,554	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽²⁾	98	98	97	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחו"מ שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	115	100	-	
NOI	35,041	34,806	35,678 ⁽³⁾	
NOI מותאם	36,279	35,521	36,123	
שיעור תשואה בפועל	6.0%	6.3%	6.3%	
שיעור תשואה מותאם	6.2%	6.4%	6.4%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	24	23	23	

(1) רווחי השערך אינם כוללים הפחתת עלויות הרכישה.

(2) הכנסות ודמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).

(3) ה- NOI המוצג לשנת 2019 הינו לכל השנה. החברה השלימה את רכישת חלקה בנכס ביום 01 במאי 2019, וחלקה ב- NOI ממועד הרכישה בשנת 2019 הינו כ-23.9 מיליון ש"ח.

17.2.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)
הכנסות			
37,418	36,782	37,142	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
1,611	1,495	1,411	מדמי ניהול
1,136	623	681	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
40,165	38,900	39,234	סה"כ הכנסות
עלויות			
(4,443)	(4,094)	(4,193)	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
(44)	-	-	הוצאות אחרות
(4,487)	(4,094)	(4,193)	סה"כ עלויות
רווח			
(1)35,678	34,806	35,041	NOI

(1) ה- NOI המוצג לשנת 2019 הינו לכל השנה. החברה השלימה את רכישה חלקה בנכס ביום 01 במאי 2019, וחלקה ב- NOI ממועד הרכישה בשנת 2019 הינו כ- 23.9 מיליון ש"ח.

17.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי	האם שוכר מהווה עוגן?	שיעור הנכס המשוך לשוכר, בשנת 2021	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון של דמי השכירות	אופציות (שנים)	התקופה שנותרת (שנים)					
אין	אין	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	כ-7 שנים ⁽¹⁾	כן	משרדי ממשלה שונים	לא	68%	מדינת ישראל

(1) למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחא שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש.

17.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%) באלפי ש"ח
89,808	25,907	28,673	31,585	33,456	מרכיבים קבועים
1,986	564	569	575	651	מרכיבים משתנים (אמדן)
91,794	26,471	29,242	32,160	34,107	סה"כ

המידע הכלול בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום הדוח, ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים כלל משקיים או עקב סיום הסכמי השכירות בשל גורמים התלויים בשוכרים.

17.2.6. נתונים בדבר מימון מסוים

מגדל היובל			
הלוואות	מימון מסוים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)		
21,955	הלוואות לזמן קצר :	31.12.2021	חלק החברה בהלוואות של עסקה משותפת המוצגת בדוח על המצב הכספי לפי שיטת השווי המאזני
320,311	הלוואות לזמן ארוך :	(באלפי ש"ח)	
20,762	הלוואות לזמן קצר :	31.12.2020	
334,243	הלוואות לזמן ארוך :	(באלפי ש"ח)	
396,662	שווי הוגן ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח) :		
14.07.2011	תאריך נטילת ההלוואות המקוריות על ידי העסקה המשותפת :		
441,000	גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח) :		
3.8%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2021 :		
אחת לרבעון	מועד פירעון קרן וריבית :		
בהסכם ההלוואות נקבעו יחסי כיסוי של דמי השכירות והכנסות נוספות ביחס לתשלומי ההלוואות, שהעיקריים בהם : רצועה ממשלתית - מעל 1.1 (קדימה ואחורה) רצועה מסחרית - מעל 1.15 שנתי קדימה, ומעל 1.2 שנתי אחורה.	תניות פיננסיות מרכזיות :		
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות : עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
כן	האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח?		
כן	האם מסוג Non-Recourse? (לעניין זה, Non-Recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

המממנים העמידו למחצית היובל הלוואות המורכבות משתי רצועות חוב, צמודות למדד, אשר ישולמו למממן מדי רבעון, והעומדות לפירעון סופי בשנת 2029, ולא יאוחר ממועד סיום הסכם השכרת הנכס למינהל הדיור הממשלתי.

כמו כן, במסגרת ההסכם התחייבה מחצית היובל לעמוד בכל עת, כל עוד לא נפרעו ההלוואות במלואן, באמות מידה פיננסיות מסויימות אשר נכון ליום הדוח על המצב הכספי, מחצית היובל עומדת באמות מידה אלו.

בהתאם להסכם ההלוואה, אם יחול בכל עת, שינוי בבעלות על מחצית היובל, במישרין או בעקיפין, מכל סיבה שהיא, תקום למלוים עילה להעמדה לפירעון מיידי של יתרת ההלוואה.

במהלך חודש ינואר 2021, פרסמה חברת ביג מרכזי קניות בע"מ (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב) ("ביג") את תוצאות הצעת הרכש המיוחדת שפרסמה לרכישת מניות אפי נכסים בע"מ ("אפי נכסים") לפיהן רכשה ביג כ- 39% ממניות אפי נכסים ובעקבות זאת הפכה לבעלת השליטה באפי נכסים (כיום מחזיקה כ- 61.6% מהון אפי נכסים). החברה קיבלה את אישור הגופים המממנים בנוגע לעלייה לשליטה של ביג באפי נכסים.

17.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

משכנתא על הבניין וזכויות החכירה בקרקע, שיעבוד על חשבונות בנק וכל התקבולים על פי הסכמי השכירות – דרגה ראשונה.

17.2.8. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)
566,000	552,500	581,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משה פרידמן ורענן דוד	משה פרידמן ורענן דוד	משה פרידמן ורענן דוד	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
הכנסה	הכנסה	הכנסה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
33,660	33,592	33,592	שטח בר-השכרה שנקלח בחשבון בחישוב (מ"ר) (Gross Leasable Area)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי
97	93	98	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) ⁽¹⁾
39,000	37,350	39,357	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.5%-7.75%	6.5%-7.75%	6.5%-7.5%	שיעור הון שנקלח לצורך הערכת השווי ⁽²⁾
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
(12,500)	(12,500)	(14,500)	עליה של 0.5%
14,000	15,000	17,000	ירידה של 0.5%

(1) דמי השכירות החודשיים המייצגים הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).

(2) טווח שיעורי הון עיקריים, לא כולל הכנסות אחרות (לרבות חשמל, עודפי ניהול וכיו"ב).

(3) למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחא שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. לאור זאת, בהערכת השווי חושב שווי השטחים המושכרים למדינה, בהתבסס על שתי חלופות כדלקמן: (א) מימוש על ידי המדינה - הון זרם ההכנסות עד מימוש האופציה לרכישה בתאריך 1.1.2025, והוספת תמורת הממכר בערך נוכחי; (ב) המדינה אינה מממשת את אופציית הרכישה - בחלופה זו הובא בחשבון הון זרם ההכנסות עד תום חוזה השכירות עם המדינה 31.12.2029 בתוספת הערך הנוכחי של דמי השכירות הראויים החל ממועד סיום חוזה השכירות עם המדינה.

תחשיב השווי ליום 31 בדצמבר 2021 נקבע לפי החלופה הנמוכה יותר (חלופה א').

18. תחרות

שוק הנדל"ן המניב הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר הן בהיבט של רכישת נכסים והן בהיבט של השכרתם, וכל חברה העוסקת בנדל"ן מניב או כל בעל נכס, קטן כגדול, המציעים אותו להשכרה, מתחרים בפעילות החברה. כיון שמספר המתחרים בתחום הינו גדול, לא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של החברה ומעמדה. יחד עם זאת, להערכת החברה נתח השוק שלה קטן.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

18.1. באמצעות המשך רכישת נכסים מניבים ושמירה על היקף פעילות שהינו משמעותי בתחום;

18.2. להמשיך לנצל את יתרון הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין ולהוות אפיק השקעה אטרקטיבי עבור משקיעים פוטנציאלים;

18.3. באמצעות היכרותה הטובה של הנהלת החברה הן עם ענף הנדל"ן המניב, לרבות מוכרים פוטנציאלים של נכסים, מתווכים וכדומה והן עם שוק ההון, לרבות איתור וגיוס משקיעים נוספים;

18.4. התמהיל המאוזן בין השימושים השונים המיוחסים לנכסים המניבים (כגון מסחר, משרדים, בתי חולים סיעודיים, תעשייה, לוגיסטיקה וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי המגוון של הנכסים המניבים של החברה, משפר את היכולת התחרותית של החברה ופותח בפניה אפשרויות התרחבות נוספות בקרב קהלי יעד שונים.

19. הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה

19.1. נכון למועד דוח זה, בחברה לא מועסקים עובדים.

המנהל הכללי של החברה, מר שמואל סייד, מועסק על ידי חברת הניהול אשר העמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה ואשר נושאת בעלות שכרו במלואה. להרחבה בנוגע להסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול, ראו סעיף 24.1 בפרק זה.

בנוסף, חברת הניהול מעמידה לרשות החברה, במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה, את שירותיהם של סמנכ"ל הכספים, סמנכ"ל נכסים ושיווק, סמנכ"ל פיתוח עסקי, יועצת משפטית, חשב ושירותי עובדים נוספים, ונושאת בעלות שכר העובדים במלואה.

לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

19.2. לפרטים בנוגע לדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, ראו תקנה 26 ותקנה 26א, בהתאמה, בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

20. הון חוזר

לפרטים בנוגע להון החוזר של החברה ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

אשראי לקוחות

נכון למועד דוח זה, מרבית דמי השכירות המשולמים בגין השכרת הנכסים המניבים של החברה משולמים מראש לתקופה שבין חודש לשלושה חודשים, ולהבטחת התשלום כאמור הועמדו לטובת החברה על ידי מרבית השוכרים בטחונות מסוג ערבויות בנקאיות, שטרי חוב או ערבויות אישיות.

21. מימון

21.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות גיוסי הון וחוב בבורסה ומחוצה לה, המבוצעים על ידי החברה מעת לעת, באמצעות הנפקת ניירות ערך, וכן באמצעות הלוואות, כמפורט להלן.

21.2. אשראי מהותי

האשראי המהותי¹⁶ של החברה הן אגרות החוב סדרות ד', ה', ו' ו- ז' שהנפיקה החברה. לפרטים אודות אגרות החוב האמורות ודירוג החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

21.3. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2021 ושאין מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

יובהר כי הנתונים אינם כוללים הלוואות לשימוש ספציפי שנלקחו בחברות מוחזקות.

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2021	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2021	סכום ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2021	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2021	סכום ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	
1.70%	3.72%	238,501	1.51% ⁽¹⁾	3.62%	2,685,527	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
1.64%	1.64%	143,000	-	-	-	מקורות חוץ בנקאיים - שקלי לא צמוד
1.55%	1.55%	80,000	-	-	-	מקורות בנקאיים - שקלי לא צמוד

(1) הריבית האפקטיבית המשוקללת לפי גישת ההנהלה.

¹⁶ כהגדרתו בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15: אירוע אשראי בר דיווח (מעודכן), מיום 19

במרץ 2017.

21.4. מגבלות בקבלת אשראי

החברה התחייבה לעמוד בתנאים ובמגבלות כלפי גופים שהעמידו לטובתה מסגרות אשראי, כמפורט בביאור 17(י) לדוחות הכספיים.

בנוסף לאמור בסעיף 21.2 לעיל, על מנת לשמר את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת במגבלות המפורטות לעיל.

21.5. מסגרות אשראי בנקאי

לפרטים אודות מסגרות האשראי ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון.

21.6. גיוס חוב

לפרטים בנוגע לאגרות החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בנוגע לגיוסי חוב החברה בתקופה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בנוגע לניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 8(ג) לדוחות הכספיים.

21.7. ערבויות

לפרטים בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראו ביאור 17(יב) לדוחות הכספיים.

21.8. שעבודים

לפרטים בנוגע לשעבודים ראו ביאור 17(יג) לדוחות הכספיים.

21.9. גיוס מקורות נוספים

החברה נוהגת לגייס מעת לעת את ההון והחוב הדרושים לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות גיוסים מהציבור בבורסה, באמצעות גיוסים פרטיים ובאמצעות מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

ביום 20 בפברואר 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור. בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארך תוקפו של תשקיף המדף בשנה נוספת עד ליום 20 בפברואר 2023.

22.1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות¹⁷

22.1.1. עקרון השקיפות – הרעיון שבבסיס מיסוי קרן להשקעות במקרקעין הינו עקרון של שקיפות. דהיינו, רואים את המשקיע (בעל המניות) כאילו הוא מחזיק במישרין במקרקעין המניבים. כלומר, במקום מיסוי דו-שלבי (ברמת הקרן כהכנסה מדמי שכירות וברמת בעל המניות כהכנסה מדיבידנד), נקבע מיסוי חד-שלבי, רק ברמת בעל המניות.

לפיכך, לצורך חישוב המס תיחשב ההכנסה החייבת (לרבות שבח מקרקעין) של קרן להשקעות במקרקעין, שהועברה או שחולקה לבעל המניות במועד ובתנאים כאמור בסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון, כאילו היא הכנסתם החייבת (לרבות שבח מקרקעין) של בעלי המניות ("ההכנסה החייבת של בעלי המניות").

רק הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהיא סכום חיובי תיוחס לבעל המניות. הפסדים שצברה קרן להשקעות במקרקעין לא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם של בעלי מניותיה והם יועברו לשנים הבאות לקיזוז רק ברמת הקרן ולפי הוראות קיזוז ההפסדים הקבועות בפקודה. כמו כן, השקיפות כאמור תחול רק לגבי מה שחולק בפועל במועד לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שבסעיף 6.8.9(ג) לעיל, כך, שלגבי הכנסות חייבות שוטפות, שניתן לפי סעיף 6.8.9(ג) לעיל שלא לחלקן עד ל-30 באפריל של השנה העוקבת, הכנסות חייבות אלה יתחייבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

22.1.2. מועד החיוב במס בידי בעלי המניות – מועד החיוב במס בידי בעלי המניות אליהם הועברה "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" הינו במועד ההעברה ולא במועד שבו הופקה ההכנסה בידי קרן להשקעות במקרקעין.

22.1.3. סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות

(א) ככלל, סיווגה של "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" בידי בעלי המניות יהיה בהתאם לסיווג אותן הכנסות שחולקו כפי שסווגו בידי הקרן.

כך למשל, הכנסות מדמי שכירות (לפי סעיף 12(1) או 2(6) לפקודה), וכן הכנסות מרווח הון ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות יסווגו בידי בעלי המניות כפי שסווגו בידי הקרן.

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

(ב) ההכנסה לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית – "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" שהועברה לבעלי המניות לא תיחשב בידיהם כהכנסה מיגיעה אישית. משמעות הדברים היא, בין היתר, כי בשל הכנסות אלה לא תהיה

¹⁷ מקורן של הוראות סעיף 21 בחוזר מס הכנסה מיום 18 בפברואר 2018.

זכאות למדרגות המס הנמוכות להם זכאים יחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), או לפטור על הכנסה מיגיעה אישית לנכה ולעיוור (סעיף 9(5) לפקודה).

(ג) סיווג ה"הכנסה בסכום הוצאות הפחת" שהועברה לבעלי המניות - "הכנסה בסכום הוצאות הפחת", קרי הכנסה בסכום הוצאות הפחת שניתן לנכות לפי הפקודה או לפי הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (הוראת שעה), תשמ"ה-1985, והכל בשל מקרקעין מניבים בלבד, שהועברה לבעלי המניות, תיחשב לצורכי מס בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון או משבח מקרקעין, לפי העניין. כלומר, לפי נכס המקרקעין שממנו נתבע מרכיב הוצאות הפחת על ידי קרן ההשקעות במקרקעין.

22.1.4. שיעורי המס בקשר להכנסות החייבות שהועברו לבעלי המניות

להלן פירוט שיעורי המס שיחולו על סוגי הכנסות חייבות של בעלי המניות שהועברו אליהם, ובהתאם לסוג בעלי המניות:

(א) חלוקות שמקורן בהכנסות לפי סעיף 12(1) או 2(6) ממקרקעין מניבים, בהכנסות לפי סעיף 12(1) משוק ההון של הקרן ובהכנסות אחרות:

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר משיעור המס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2022 תעלה על 663,240 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על הכנסתו החייבת, מכל מקור, שתעלה על סכום זה (647,640 ש"ח בשנת המס 2021). המס ניסף בשיעור 3% ("מס יסף").

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

יחיד (שיעור מס מרבי)	חברה
47%	23%

3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו יחיד). ראו סעיף קטן 1 לעיל.

4. קרן נאמנות פטורה - 23% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).

5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה-פטור.

6. תושב מדינה גומלת, המנהל תכנית חיסכון לגיל פרישה או תכנית חיסכון לטווח ארוך, הדומה במהותה לקופת גמל וכן קרן פנסיה

תושבת מדינה גומלת (ובלבד שבמדינת המושב פטורים הרווחים שקיבלו ממס, בשל היותם רווחים על חיסכון לגיל פרישה) - פטור.

(ב) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח מקרקעין (שלא ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה):

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%.
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.
3. קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).
4. קרן נאמנות פטורה - פטור.
5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.
6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

(ג) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח במכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה בת פחות מארבע שנים:

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר מהמס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים).
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - מס חברות כאמור בסעיף קטן (א) 2(2) לעיל.
3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו ליחיד).
4. קרן נאמנות פטורה - 23%.
5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.
6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

(ד) חלוקות שמקורן ב"הכנסות בסכום הוצאות הפחת":

שיעור המס שחל לגבי "הכנסות בסכום הוצאות הפחת" הינו כמו שיעור המס שחל לגבי חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח מקרקעין (שלא ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה), כמפורט לעיל.

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות:

בהתאם לסעיף 2א64(א) לפקודת מס הכנסה, "הכנסות חריגות", של קרן להשקעות במקרקעין – הן:

(1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;

(2) הכנסות, למעט הכנסות כמפורט בפסקאות (א) עד (ג) להלן, ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס:

(א) הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה (כהגדרתם בסעיף 2א64(א) לפקודת מס הכנסה) והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" בפקודת מס הכנסה, אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן;

(ב) הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממילוות מדינה ומפיקדון;

(ג) הכנסות שלפי סעיף 7 לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (הוראת שעה), תשמ"ה – 1985 רואים אותן כהכנסות מעסק;

(3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן.

לענין פסקאות (2) ו-(3) לעיל, "הכנסות" – לרבות שבח מקרקעין.

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או קיזוז).

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

3. קרן נאמנות חייבת - 70% (כמו יחיד) (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

4. קרן נאמנות פטורה - 60% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).

5. קופת גמל לקיצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

מובהר בזאת, כי העדר הזכות לניכוי כמפורט לעיל, אין כוונתה שלא יותרו בניכוי ההוצאות בייצור ההכנסה החריגה, אלא, לניכויים אחרים.

22.1.5. ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות והעברתו לפקיד השומה

החל מיום 8 באוגוסט 2017 מנוכה המס במקור על ידי התאגיד הבנקאי או חבר הבורסה במועד התשלום, ומועבר לפקיד השומה.

שיעור המס שחל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק. החברה תחשב את שיעור המס המשוקלל לכל חלוקת דיבידנד רבעונית בנפרד, בהתאם לתמהיל מקורות ההכנסה מהם מחולק הדיבידנד, אותם תקבע החברה בהתבסס על אומדן ההכנסה החייבת השנתית, שבח המקרקעין, רווח ההון ועל אומדן הפחת. החישוב ברבעון הרביעי יתבסס על מקורות ההכנסה בפועל. כתוצאה מכך עלולה להתקיים בין הרבעונים תנודתיות בשיעורי המס המשוקלל.

על פי הנחיות הבורסה, החברה מחשבת שיעור מס משוקלל המשקלל את השיעורים המפורטים לעיל. החברה מפרסמת את הנתונים במסגרת הדוח המידי בעניין חלוקת דיבידנד, בו מפורטים המרכיבים השונים של הדיבידנד וכן שיעור המס המשוקלל לכל אחד מסוגי המשקיעים.

לפרטים בדבר שיעור המס הממוצע שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בשנת 2021, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון.

בחישוב המתואר לעיל תידרש החברה להניח הנחות ולהשתמש באומדנים ובתחזיות אשר משפיעים על הנתונים של המקורות לתשלום דיבידנד ועל שיעור המס המשוקלל שנובע מהם.

האומדנים מתבססים על נסיון העבר של החברה ועל הנחות סבירות בהתאם למידע הטוב ביותר הנמצא ברשות החברה בעת עריכת האומדן, אשר עשויות להשתנות מעת לעת. מעצם טיבם של אומדנים ותחזיות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

22.1.6. טבלה מסכמת

סוג הכנסה סוג משקיע	1. הכנסה מדמי שכירות, מעסק. 2. הכנסה ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה. 3. הכנסות אחרות.	1. הכנסה משבח מקרקעין/ רווח הון (שלא ממקרקעין לתקופה קצרה). 2. חלוקות של "הכנסות בסכום הוצאות הפחת".	הכנסה חריגה
יחיד (כולל תושב חוץ)	מס שולי	25%	70%
חברה (כולל תושבת חוץ)	מס חברות	23%	70%
קרן נאמנות חייבת	מס שולי	25%	70%
קרן נאמנות פטורה	23%	פטור	60%
קופ"ג לקצבה, לתגמולים ולפיצויים	פטור	פטור	70%
קופ"ג זרה /קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת	פטור	פטור	70%

22.2. מיסים ששולמו בחו"ל

מיסי חוץ ששלמה הקרן לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ- לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.

22.3. ניכוי במקור

בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות ינוכה מס במקור לפי המפורט להלן :

22.3.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ- 4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, כמפורט בסעיף 22.1.6 לעיל או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין ;

22.3.2. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70% ;

22.3.3. יובהר כי לגבי הכנסות אשר יתחייבו לפי שיעורי המס השוליים, המפורטים לעיל, ינוכה מס במקור לפי שיעור המס השולי המרבי, או בשיעור מס אחר שייקבע על ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. טרם נקבעו על ידי שר האוצר הוראות כאמור.

כיוון שמן ההכנסות המועברות לבעלי המניות ינוכה מלוא המס המתחייב, בעלי המניות לא יידרשו להגיש דוח שנתי אך ורק בשל הכנסתם מן הקרן.

האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי המשקיעים והחברה. ביום 1 בינואר 2006, נכנס לתוקפו החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005, וביום 7 באפריל 2016, פורסם תיקון 222 שקבע הוראות חדשות לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. בחלק מהנושאים אין עדיין פרקטיקה מקובלת וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס האמורות. יצוין כי במסגרת האמור לעיל לא פורטו הוראות המתייחסות לקרן להשקעות במקרקעין לצרכי דיור להשקעה שאינן רלוונטיות לפעילות החברה במועד זה. למידע נוסף בנושא מיסוי, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

23. מגבלות ופיקוח על החברה

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, כפופה החברה למערכת החוקים והתקנות החלה בתחום. לדיון נרחב במגבלות ובתנאים החלים על החברה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין, ראו סעיף 6.8 לעיל.

24. הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל

24.1. הסכם הניהול

בספטמבר 2013 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים כמפורט להלן.¹⁸ בהתאם לאמור בסעיף 24.1.10 להלן, תקופת הסכם הניהול תסתיים ביום 26 בספטמבר 2022.

השירותים:

24.1.1. במסגרת הסכם הניהול, חברת הניהול תספק לחברה, באמצעות עובדיה, שירותי ניהול אשר כוללים איתור השקעות, בדיקת כדאיות וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלה ולהשקעות קיימות; מימוש השקעות; מתן יעוץ כלכלי ופיננסי; ייעוץ לחברה בקשר עם התקשרות בהסכמי השקעה ובהסכמים אחרים; ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה; ליווי, טיפול והתקשרות בהסכמים למכירה או מימוש השקעות אותן ביצעה החברה; ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה; העמדת שירותיהם, במשרה מלאה, על חשבון חברת הניהול, של: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"ל נכסים ושיווק, חשב וכל בעלי תפקידים הדרושים לצורך ניהול החברה ותפעולה השוטף, ושיידרשו, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, בהתחשב בהיקף הפעילות של החברה ובדרישות רגולטוריות.

24.1.2. יובהר, כי השקעות ומימושים שמבצעת החברה על פי עצתה של חברת הניהול

¹⁸ הסכם הניהול הנוכחי מחליף את הסכם הניהול הקודם שחל בין החברה לבין חברת הניהול החל ממועד הקמתה בשנת 2006 ועד לפקיעתו בספטמבר 2013.

טעונים אישורו של דירקטוריון החברה.

24.1.3. מינוי מנהל כללי וסמנכ"ל כספים ("בעל תפקיד מרכזי") בחברה יבוצע כדלקמן:

(א) חברת הניהול תמליץ לדירקטוריון החברה על מועמד לשמש כבעל תפקיד מרכזי בכל עת שיידרש מינויו של בעל תפקיד מרכזי.

(ב) דירקטוריון החברה יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור לעיל או לדחות את המועמד.

(ג) החליט דירקטוריון החברה שלא למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור, תמליץ חברת הניהול על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה.

(ד) דחה דירקטוריון החברה את מועמדותם של שני מועמדים אשר הומלצו על-ידי חברה הניהול, אזי דירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות בעל תפקיד מרכזי לחברה על פי בחירתו.

(ה) כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לדרוש את הפסקת כהונתו של בעל תפקיד מרכזי.

24.1.4. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ומלוא עלות העסקתם של העובדים הפועלים מטעמה לקידום ענייני החברה. למעט כאמור בסעיף 24.1.3 לעיל, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול.

24.1.5. למיטב ידיעת החברה, יתרת רווחיה של חברת הניהול (לאחר תשלום כל הוצאותיה) מחולקים על ידה לבעלי מניותיה, ה"ה שמואל סייד, דרור גד ואקסלנס השקעות בע"מ¹⁹ באופן יחסי לאחזקותיהם.

התחייבויות חברת הניהול:

24.1.6. חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין וכיוב') בקשר עם מתן השירותים, לרבות הוצאות בקשר עם איתור, בדיקה, ניהול ושמירה על ההשקעות, שכירות משרדים וכל ההוצאות הנלוות למשרדים ולפעילותה השוטפת של החברה. כמו כן החברה תשא בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן השירותים, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד.

24.1.7. חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושא משרה של החברה, ויחולו עליה

¹⁹ למיטב ידיעת החברה, אקסלנס השקעות בע"מ מחזיקה ב- 47.5% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול; כל אחד מבין ה"ה דרור גד (יו"ר הדירקטוריון) ושמואל סייד (מנכ"ל החברה), מחזיק ב- 26.25% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול.

הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

24.1.8. חברת הניהול התחייבה, כי בכל מקרה של חילוקי דעות בין בעלי מניותיה בסוגיות הקשורות באופן ניהול החברה או אשר יש בקיומן כדי להשפיע לרעה על יכולתה של חברת הניהול לספק את השירותים, ינסו חברי ועדת הביקורת של החברה ובעלי המניות בחברת הניהול ליישב את המחלוקות. במידה והמחלוקות לא ייושבו תוך פרק זמן סביר, תועבר המחלוקת להכרעתם של חברי ועדת הביקורת של החברה שיכריעו במחלוקת הכרעה סופית.

התחייבויות החברה:

24.1.9. החברה תהיה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט השירותים האמורים בסעיף 24.1.1 לעיל, ותישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (כגון: שכר דירקטורים, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה, הוצאות פרסום דו"חות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, שכר שמאי, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה וביטוח נכסי החברה, הוצאות תחזוקת הנכסים ובשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים בקשר עם רכישה ומכירה של השקעות וטיפול שוטף בנכסי החברה).

תקופת ההסכם:

24.1.10. הסכם הניהול נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2013 וחל לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2020 ("תקופת ההסכם הראשונה"). לחברה עמדה אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שנתיים נוספות. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את מימוש האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם תנאים, לתקופה של שנתיים נוספות, החל מיום 27 בספטמבר 2020 ועד ליום 26 בספטמבר 2022. לאור העובדה שתקופת הסכם הניהול עתידה להסתיים ביום 26 בספטמבר 2022, דירקטוריון החברה החל בתהליך בחינת החלופות העומדות בפני החברה בסיום הסכם הניהול הנוכחי.

24.1.11. כל אחד מהצדדים להסכם, רשאי לסיימו בהודעה בכתב לצד השני במידה והוגשה בקשה לכינוס נכסים ו/או לפירוק ו/או להסדר עם נושים ו/או בקשה אחרת כיוב' כנגד אחד הצדדים (ולעניין זכות החברה לסיימו – גם אם הוגשה בקשה כאמור כנגד מי מבעלי מניותיה של חברת הניהול) והליכים כאמור לא הופסקו בתוך 45 ימים.

24.1.12. על אף האמור לעיל, החל מחלוף 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה בכתב לחברת הניהול בכל מקרה בו מר דרור גד או מר שמואל סייד (כל אחד לחוד וביחד:

"אנשי המפתח" יחדל לכהן, מכל סיבה שהיא, בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה ומנכ"ל החברה, בהתאמה. הודעה כאמור תיכנס לתוקפה בתוך 3 חודשים ממועד מסירתה. בנוסף, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם, באופן מידי, בהודעה בכתב לחברת הניהול, במקרה בו יחול שינוי (במישרין ובעקיפין) במבנה ההחזקות בחברת הניהול ביחס למצבו במועד חתימת הסכם הניהול.

24.1.13. במקרה של סיום הסכם הניהול, עקב כך שמי מאנשי המפתח יחדל לכהן בתפקידו, החברה תהא רשאית להעסיקם בהעסקה ישירה, רק אם התמורה הכוללת ברוטו (על כל מרכיביה, כולל אופציות או מענקים) שתשולם לאיש מפתח שיועסק על ידי החברה בהעסקה ישירה כאמור, במהלך התקופה החל ממועד תחילת העסקתו הישירה על ידי החברה ועד למועד סיום העסקתו הישירה או יום 26 בספטמבר 2022 (לפי המוקדם), לא תעלה על 90% מסך ההכנסה הכוללת, מכל סוג, שהייתה משולמת לאותו איש המפתח על ידי חברת הניהול או על ידי החברה בגין אותה תקופה.

התמורה:

24.1.14. דמי ניהול שנתיים - בגין מתן השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה, בשיעורים ועל-פי המדרגות כדלקמן²⁰:

<u>דמי הניהול השנתיים</u> <u>בגין המדרגה הרלוונטית</u>	<u>שווי נכסי החברה</u>
0.61%	מ- 0 ועד 2 מיליארד ש"ח
0.48%	מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח
0.37%	מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח
0.30%	מעל 4 מיליארד ש"ח ועד ל- 6 מיליארד ש"ח
0%	מעל 6 מיליארד ש"ח

דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש, מחושבים לפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (לעניין זה, מה"נכסים" ינוטרל חלק המיעוט בחברות בנות שאוחדו לתוך דוחות החברה) ("נכסי החברה").

24.1.15. מענק ומניות - בנוסף, תעניק החברה לחברת הניהול גמול משתנה בשווי שייגזר מסך שווי נכסי החברה, כשחציו ישולם כמענק כספי תלוי ביצועים ("המענק") וחציו האחר ישולם באמצעות הקצאת מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("המניות המוקצות").

²⁰ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, דמי הניהול שישולמו בגין נכסים בשווי 2 מיליארד ש"ח יהיו 12.2 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, ישולם בנוסף סך של 4.8 מיליון ש"ח. במועד פרסום דוח זה, החברה נמצאת במדרגה החמישית והאחרונה (קר), שווי נכסיה מעל 6 מיליארד ש"ח).

(א) המענק

חברת הניהול תהיה זכאית לקבל מענק מותנה ביצועים בגין כל שנה קלנדרית בתקופת ההסכם, וחלק יחסי בגין חלקי שנה, החל ממועד חתימת הסכם הניהול, בהתאם לשלושת המדדים המפורטים להלן ולמשקלם היחסי בקביעת סכום המענק, במצטבר. המענק יחושב בידי דירקטוריון החברה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים של החברה וישולם לחברת הניהול במהלך החודש שלאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה בכל אחת משנות ההסכם.

הסכום המקסימלי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה

כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק בגין המדרגה הרלוונטית</u>
מ- 0 ועד 2 מיליארד ש"ח	0.02%
מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח	0.065%
מעל 4 מיליארד ש"ח ועד ל- 6 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 6 מיליארד ש"ח	0%

יובהר כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ- 100% מסכום המענק המקסימלי בהתאם לטבלה לעיל²¹.

להלן יתוארו הפרמטרים לקביעת סכום המענק:

(1) במהלך שנה קלנדארית שלמה, שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+ של מעלות או דרוג מקביל לו²², וכן שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. משקלו המוחלט של פרמטר זה בקביעת סכום המענק השנתי - 30%.

(2) תשואת FFO - FFO (Funds From Operations) ריאלי שנתי לפי פרסומי החברה בדו"ח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי המתוקן (הממוצע המשוקלל של ההון העצמי לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו, ללא רווחים שנצברו במהלך השנה). בגין תשואת FFO מתחת ל-6% חברת הניהול לא תהיה זכאית

²¹ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, הסכום המקסימלי של המענק השנתי לא יעלה על 1 מיליון ש"ח.

²² מובהר, כי הבאים להלן לא יחשבו כהפחתת דירוג: (1) שינוי אופק הדירוג של החברה ו/או הכנסת החברה לרשימת מעקב (credit watch); (2) הפחתת דירוג החברה הנובעת כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות; (3) הפחתת דירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג.

למענק. בגין תשואת FFO שבין 6% ל-10% חברת הניהול תהיה זכאית לקבל באופן יחסי (ליניארית) מענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 24.1.15(א) זה. גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 10%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(3) עמידה בתקציב NOI שנתי - יעד ה- NOI (Net Operating

Income) השנתי לכל שנה קלנדרית, יהיה שווה לסכום ה- NOI הרבעוני שתפרסם החברה בדוח הכספי השנתי המתייחס לרבעון הרביעי של השנה הקודמת, כפול ארבע, או כל סכום גבוה ממנו כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה בתחילת השנה הרלוונטית ("תקציב ה- NOI"). בגין עמידה בתקציב ה- NOI בשיעור שבין 97% ל-103%, על בסיס הנכסים שהיו קיימים בתחילת השנה (מדידה Same Property) חברת הניהול תהיה זכאית באופן יחסי (ליניארית) למענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 24.1.15(א) זה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק אם עמדה בתקציב NOI שנתי בשיעור נמוך מ-97%. ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 103%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(ב) המניות המוקצות

השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כדלקמן:

<u>שווי שנתי של המניות המוקצות בגין המדרגה הרלוונטית</u>	<u>שווי נכסי החברה</u>
0.02%	מ- 0 ועד 2 מיליארד ש"ח
0.06%	מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח
0.065%	מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח
0.075%	מעל 4 מיליארד ש"ח ועד ל- 6 מיליארד ש"ח
0%	מעל 6 מיליארד ש"ח

המניות המוקצות יוקצו לחברת הניהול בכל מועד תשלום רבעוני ("מנות"), בגין כל רבעון קלנדרי מראש.

כמות המניות המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה, כפי שנקבע בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלבנטי (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיתקיימו).²³ במהלך תקופת ההסכם הראשונה, המניות אשר הוקצו מכוח הסכם הניהול היו חסומות לחמש שנים ממועד הקצאתן או עד ליום 26 בספטמבר 2020, לפי המוקדם מביניהם.

24.1.16. אופציות לעובדי חברת הניהול - במהלך תקופת הסכם הניהול תקצה החברה לחברת הניהול אופציות שתחולקנה במלואן על ידי חברת הניהול לעובדי חברת הניהול הנותנים מטעמה שירותים לחברה ("האופציות" ו-"העובדים"). להלן תיאור תנאי האופציות העיקריים:

האופציות תהינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת; האופציות יוקצו מידי 12 חודשים בגין שנת ההסכם העוקבת ("חבילה"); השווי ההוגן של כל חבילה, במועד הענקתה, על פי מודל בלק אנד שולס, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר ריבית חסרת סיכון לשלוש שנים, יהיה בסך של 2.8 מיליון ש"ח; האופציות בכל חבילה יבשילו בתום 12 חודשים ממועד הקצאתן; מועד הפקיעה של כל חבילת אופציות הנו 36 חודשים ממועד הקצאתן; מחיר המימוש של יחידת האופציה יחושב על פי ממוצע מחיר הסגירה של שער מניות החברה בבורסה ב-25 ימי המסחר שקדמו למועד הענקת האופציות, בתוספת 5%.

24.1.17. שירותי תפעול - חברת הניהול מעמידה לשימוש החברה 30 מ"ר שטח משרד ומקום חניה, במשרדה של חברת הניהול בבניין משרדים אשר מחציתו בבעלות החברה, הממוקם ברמת החייל, תל אביב, בתמורה לסך של 4,100 ש"ח לחודש (כולל דמי ניהול ותשלומים לרשות המקומית).

בנוסף, מספקת חברת הניהול לחברה שירותי אדמיניסטרציה והנהלת חשבונות, בתמורה חודשית בסכום שהינו זניח לחברה. לפרטים אודות התמורה ששילמה החברה לחברת הניהול עבור מתן שירותי ניהול בשנת 2021, ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

24.2. הסכם להקמת חברה חדשה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים - לפרטים אודות הסכם להקמת חברה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים, שנחתם בין החברה לבין יוסי צבי, ראו ביאור 17(ו) לדוחות הכספיים.

²³ לדוגמא, אם נכסי החברה הינם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, השווי השנתי של המניות המוקצות בגין נכסים בשווי 2 מיליארד ש"ח יהיה 0.4 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, יוקצו מניות נוספות בשווי של 0.6 מיליון ש"ח. סה"כ יוקצו במהלך אותה שנה מניות מוקצות בשווי של 1 מיליון ש"ח, ובכל רבעון יוקצו מניות בשווי של 0.25 מיליון ש"ח.

25. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליך משפטי בקשר להתקשרות לרכישת "ישפרו סנטר" במודיעין, ראו ביאור 17(ד) לדוחות הכספיים.

26. יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית

במועד פרסום דוח זה, יעדי החברה הינם להמשיך ולהשקיע ברכישת נכסים מניבים בעיקר מסוג מבני משרדים, נכסים לשימוש מסחרי, מבני תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים. עם זאת, בכוונת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים. התמקדות החברה במגוון שימושים סקטוריאליים ובפיזור גאוגרפי כלל ארצי מאפשרת הקטנת הסיכון מפגיעה משמעותית בתיק הנכסים של החברה מנכס או שוכר בודדים או מתנודות באזור, בסקטור או בענף פעילות מסוים.

בכפוף להיצע הנכסים המניבים בשוק ולשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם, הרי שבכוונת החברה להתמקד ברכישת נכסים מניבים, אשר בין היתר, יעמדו בתנאים הבאים:

26.1. שווי כל אחד מהנכסים לא יפחת מסכום של 30 מיליון ש"ח;

26.2. מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים. דהיינו, החברה תשאף לרכוש נכסים מניבים הממוקמים בקרבה לדרכים ראשיות ולישובים גדולים, ככל שמדובר בנדל"ן מניב לשימוש מסחרי, וככל שמדובר בנדל"ן מניב לשימוש משרדים תשאף החברה לרכוש נכסים הממוקמים באזורים בעלי ביקוש מבוסס או שלגביהם צופה החברה עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר מסופקים בהם שירותים שונים לנוחות עובדי המשרדים, כגון מקומות חנייה, מסעדות ושטחי מסחר;

בכוונת החברה להחזיק בנכסים המניבים שיירכשו על ידיה לתקופה ארוכה ולפעול להשבחתם, תוך כדי הענקת שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה ושמירה, באמצעות חברות המתמחות באספקת שירותים כגון אלו ועל ידי כך להעלות את כדאיות נכסיה המניבים של החברה בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים.

מאחר שהחברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה את מרבית רווחיה כדיבידנד ובשל המגבלות המוטלות עליה בנוגע להיקף ההלוואות שבאפשרותה ליטול, כמפורט לעיל בסעיף 6.8 לעיל, החברה מעריכה כי בכפוף למצבו של שוק ההון, תידרש לגייס הון בבורסה או באמצעים אחרים, באופן שוטף, על מנת להגדיל את היקף עסקיה, להתפתח וליישם אסטרטגיה של צמיחה מתמדת.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה המוחלטת של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 29 בדוח זה. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

27. צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה

בשנים עשר החודשים הקרובים תמשיך החברה לפעול לרכישת נכסים מניבים נוספים, במגמה להגדיל את מצבת הנכסים שבבעלותה, וכן לפעול להשבחתם של הנכסים הקיימים.

28. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

28.1. מדדי ביצוע השוואתיים

FFO (Funds From Operations)

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, המעניק בסיס נאות להשוואה ולמדידת תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב. 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 נדל"ן מניב אחרות, לרבות קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

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

יש להדגיש כי ה- FFO:

אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים.

אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ו/או את יכולתה לבצע חלוקת כספים.

אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל של החברה המחושב על-פי כללי חשבונאות מקובלים.

לחישוב ה- FFO ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול בגין השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 28.6 מיליון ש"ח (ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה), ושיעורם מתוך ה- FFO הינו כ- 16%.

סכום הדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2021 הינו כ- 131.6 מיליון ש"ח, ושיעורו מתוך ה- FFO הינו כ- 72%.

סכום הדיבידנד למניה ששולם בפועל בשנת 2021 הינו 73.5 אגורות, על פי מספר המניות שהיו קיימות בכל חלוקת דיבידנד.

סכום ההשקעה במקרקעין מניבים בשנת 2021 בדוח על המצב הכספי הינו כ- 509 מיליון ש"ח.

נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות ליום 31 בדצמבר 2021

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך הנכסים של החברה הינו כ- 95.5%. כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות של החברה בסך של כ- 329 מיליון ש"ח נובעות ממקרקעין מניבים. לחברה הכנסות מריבית מפקדונות ומהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח, המהוות שיעור זניח מסך הכנסות החברה מנכסים מניבים.

כ- 96% מהדיבידנד שחילקה החברה בשנת 2021 חולק מרווח שאינו ממכירת נכסים. לא חולק דיבידנד מתוך רווחי שערור של נדל"ן להשקעה.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, הינו כ- 5,626 מיליון ש"ח.

28.2. חמשת בעלי המניות העיקריים

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הינם כמפורט להלן:

בעל המניות ²⁴	מספר מניות	שיעור ההחזקה בהון המונפק	שיעור ההחזקה בדילול מלא
אלטשולר-שחם בע"מ	31,087,754	16.81%	16.50%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ	16,573,774	8.96%	8.79%
הפניקס אחזקות בע"מ	16,528,265	8.94%	8.77%
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ	15,428,467	8.34%	8.19%
מנורה מבטחים החזקות בע"מ	12,135,493	6.56%	6.44%
סה"כ	91,753,753	49.61%	48.69%

²⁴ לפרטים בנוגע לבעלי העניין ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2022 (אסמכתא 003909-01-2022) המובא על דרך ההפניה.

28.3. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים בסעיף 6.8 לעיל. למועד דוח זה, החברה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3א64(א) לפקודה כמפורט לעיל.

לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 6.8 לעיל, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021.

החל ממועד הקמתה ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת החברה בהוראות הפקודה לצורך הכרתה כקרן להשקעות במקרקעין.

29. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, פעילותה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

29.1. סיכונים מאקרו

29.1.1. מצב המשק – מיתון במשק בכלל, ובשוק הנדל"ן, בפרט, ובעקבותיו ירידה בשווי נכסי המקרקעין בישראל וכן בתשואות מדמי השכירות, בתקופה שלאחר סיום חוזי השכירות הקיימים בחברה, בייחוד לאור הימשכות משבר הקורונה והאפשרות להתחדשות המשבר בשווקים הפיננסיים והעזוועים הפוליטיים באזור המזרח התיכון, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק, לרבות כתוצאה מהימשכות משבר הקורונה, עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה ועל יכולתם לקיים את הסכמי השכירות שבינם לבין החברה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1 לעיל.

29.1.2. מצב ביטחוני – החמרה של המצב הביטחוני בישראל עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות, ובעקיפין להשפיע על מחיר הרכישה של נכסים מניבים חדשים. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

29.1.3. תנאי מימון ומצב שוק ההון – בכוונת החברה להמשיך ולממן את פעילותה, בין היתר, באמצעות גיוסי הון וחוב. לפיכך, קיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, יקשה על החברה לגייס את ההון והחוב הדרושים לה להשגת יעדיה העסקיים. כך גם שינוי בעלויות גיוס הון, כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים במשק, עשוי להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה.

29.1.4. שינויים במדד המחירים לצרכן – לחברה התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן, ולפיכך חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן עשויה להשפיע על רווחי החברה. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן הגדול למדד המחירים לצרכן ולפיכך שינויים במדדים אלה עשויים להשפיע על הכנסות החברה ועל רווחיה.

29.1.5. שינויי ריבית – לחברה הלוואות בריבית משתנה, כך ששינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

29.1.6. סיכוני סייבר – בשנים האחרונות, עם ההתפתחויות הטכנולוגיות, ניכרת עלייה ברמת הסיכון להתממשות איומי סייבר ואבטחת מידע. ההתפתחויות במרחב הסייבר הביאו לעלייה בהיקף האיומים, בעוצמתם ובמורכבותם.

החשיפה לסיכוני סייבר עשויה לנבוע מסוגי מתקפות שונים ומגורמים שונים של מתקיפים, פנימיים או חיצוניים, אשר ינסו לפעול נגד החברה או גורמים קשורים אליה. כשלים באבטחת המידע עלולים להוביל לאובדן או חשיפה של מידע תפעולי ופיננסי ולפגיעה בתפקוד השוטף של הפעילות העסקית של החברה ובמוניטין שלה.

החברה פועלת באופן תדיר לשיפור תחום אבטחת המידע ולמניעת כשלי אבטחה במערכות המידע והפחתת סיכוני הסייבר, בין היתר באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, כלים טכנולוגיים לאבטחת המידע ולמניעת כשלים במערכות המחשוב וכן באמצעות העלאת רמת אבטחת המידע בקרב העובדים. כמו כן, החברה פועלת להטמעת מוצרי אבטחת מידע, מבצעת בקורות וסקרי סיכונים, אבטחה וחדירות. כך שבהתממש סיכון סייבר, באפשרות החברה לחזור לפעילות תקינה תוך זמן קצר יחסית ולהמשיך את פעילותה העסקית.

בנוסף, משבר הקורונה הביא לעלייה בסיכוני הסייבר בעקבות השינויים בתהליכי העבודה ובשל התגברות העבודה מהבית, אם כי החברה פעלה להתאמת כלי ההגנה והבקורות לתקופה זו.

יחד עם זאת, נוכח מאפייני סיכוני הסייבר, אין לחברה יכולת להבטיח למנוע באופן מוחלט או חלקי את התממשות הסיכון.

29.2. סיכונים ענפיים

29.2.1. עודפי היצע של שטחי השכרה – ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה (ראו בהקשר זה, סעיף 5.1.2 לעיל) עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים.

29.2.2. עודפי ביקוש לרכישת שטחים מניבים – קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה עלול לגרום להיצע מוגבל של נכסים פוטנציאליים לרכישה ולעליית מחירים ולפיכך להקטין את שיעור התשואה אותו תפיק החברה מנכסים שרכשו על ידה.

29.2.3. שינויי חקיקה ותקינה – לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיפים 23 ו-6.8 לדוח זה, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי החברה, עשויה להיות השפעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

29.3. סיכונים מיוחדים לחברה

29.3.1. פרשנות ותיקונים לפרק שני 1 לפקודה – תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת הקמתן ופעילותן של קרנות השקעה במקרקעין, נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006. כמו כן, בחודש אפריל 2016 פורסם תיקון מס' 222 לפקודה, אשר למיטב הבנת החברה, נועד לאפשר לקרנות השקעה במקרקעין לפעול בתחום המגורים וכן לעודד הקמת קרנות חדשות נוספות. טרם נצטברו לגבי תיקונים אלו פסיקה של בתי משפט או הנחיות מקצועיות אשר מפרשות ומבהירות את הוראותיהם. יש בכך כדי לעורר אי וודאות בנוגע לפרשנות הוראותיהם על ידי הרשויות הרלוונטיות, ובמיוחד על ידי רשות מס הכנסה, רשות ניירות ערך והבורסה.

29.3.2. איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין – במקרה של אי עמידה בתנאים המוטלים על החברה בהתאם לפקודה, לרבות תנאים הניתנים לתיקון אך שלא תוקנו במועד (ראו סעיף 6.8 לעיל), יישלל מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה בנוסף למס שיוטל על המשקיעים בה בעת קבלת רווחיהם.

29.4. להלן פילוח גורמי הסיכון על-פי טיבם ושיעור השפעתם על עסקיה של החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			סיכוני מאקרו
+			מצב המשק
	+		מצב ביטחוני – מדיני
+			מצב שוק ההון
	+		שינויים במדד המחירים לצרכן
	+		שינויי ריבית
	+		סיכוני סייבר
			סיכונים ענפיים
	+		עודפי היצע של שטחי השכרה
	+		עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה
	+		שינויי חקיקה
			סיכונים מיוחדים לחברה
	+		פרשנות ותיקונים לפרק שני 1 לפקודה
+			איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין

ריט 1 בע"מ

13 במרץ 2022

שמות החותמים ותפקידיהם:

דרור גד, יו"ר הדירקטוריון

שמואל סייד, מנכ"ל

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו"הדוח הכספי", בהתאמה).

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה והגדולה 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, בתחזוקתם ובהשבחתם. 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] ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

החברה הינה חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, וניירות הערך של החברה נכללים במספר מדדים, שהעיקריים בהם הינם: ת"א-125, ת"א-90, ת"א-נדל"ן, ת"א-מניב ישראל, תל-דיב, תל בונד 40 ותל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

בחודש ינואר 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה ("המגיפה") כעל מצב חירום בריאותי עולמי. במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, להתפרצות היו ועדיין ישנן השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות ("משבר הקורונה").

תחילתה של שנת 2021 התנהלה בדומה לשנת 2020 על רקע גל התחלואה השלישי, וכללה סגר במהלך החודשים ינואר-פברואר 2021 ("הסגר השלישי"). עם זאת, מבצע החיסונים אשר החל בחודש דצמבר 2020, הצליח למתן בצורה משמעותית את התחלואה וההדבקה בישראל, ולהוביל לביטולן ההדרגתי של מרבית המגבלות ולהרחבת הפעילות הכלכלית במשק כתוצאה מכך.

במהלך החודשים יוני-אוקטובר 2021 ומחודש נובמבר 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, חלו שתי התפרצויות נוספות של המגיפה בישראל ("גל התחלואה הרביעי" ו-"גל התחלואה החמישי", בהתאמה). נכון למועד פרסום דוח זה, גל התחלואה החמישי נמצא בדעיכה וקצב ההדבקה ורמת התחלואה נמצאים במגמת ירידה. במהלכם של גלי התחלואה הרביעי והחמישי ועד למועד פרסום דוח זה נמנעה הממשלה מהטלת מגבלות משמעותיות על פעילות המשק, מלבד מגבלות "התו הירוק", אשר גם הן בוטלו בתחילת

חודש מרץ 2022. המגבלות וההנחיות ממשיכות להתעדכן על ידי הממשלה מעת לעת בהתאם לשינויים במצב ובהיקף התחלואה.

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל משבר הקורונה, בכפוף לכלל המגבלות המוטלות על ידי הממשלה.

בתחום המשרדים, המהווה כ- 51% מתיק הנכסים המניבים של החברה, החזרה לשגרה בשנת 2021 אשר לוותה בצמיחה מואצת, בעיקר בענף ההייטק, הובילה לעלייה בביקוש לשטחי משרדים ובהתאם לעלייה בשערי התפוסות ובדמי השכירות.

בתחום המסחר, המהווה כ- 26% מתיק הנכסים המניבים וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים, נרשמה עלייה משמעותית בפדיונות וברמת הפעילות העסקית, וזאת החל מתום הסגר השלישי. בדומה לשנת 2020, ברבעון הראשון של שנת 2021 תחום המסחר נפגע בצורה ישירה כתוצאה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מסעדות, מרכזי מסחר וקניונים. הפגיעה בהכנסות החברה כתוצאה מהקלות שכר דירה לשוכרים בתחום זה, בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, הוכרה במלואה ברבעון הראשון של שנת 2021 (כקיטון בהכנסות). ביתרת שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה לא ניתנו הקלות שכר דירה בסכומים מהותיים.

תחומי הפעילות תעשייה ולוגיסטיקה ובתי חולים סיעודיים, מהווים ביחד כ- 19% מתיק הנכסים המניבים של החברה. בתחום התעשייה והלוגיסטיקה התעצמו במהלך שנת 2021 הביקושים לשטחים להשכרה, לצד עליה בדמי השכירות. בהכנסות החברה מתחום בתי חולים סיעודיים, נרשמה יציבות בשנת 2021.

בתחום החניונים, המהווה כ- 4% מתיק הנכסים המניבים של החברה, נרשמה התאוששות ועלייה משמעותית ברמת הפעילות מאז תום תקופת הסגר השלישי, אשר במהלכו ומעט אחריו, נרשמה פגיעה מצטברת בהכנסות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מירידה במופע המזדמנים.

למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות (בכלל תחומי פעילות החברה) הינו גבוה, בדומה לתקופה שלפני משבר הקורונה.

במהלך שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 178 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 43 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 38 מיליון ש"ח בשנה. בנוסף, נחתמו כ- 248 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 91 אלפי מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 59 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 3.6% בדמי השכירות.

לפרטים נוספים בדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה, ראו סעיף 5 לפרק א' שנכלל בדוח התקופתי.

להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות של משבר הקורונה על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

יחד עם האמור לעיל, לאור העובדה שמשבר הקורונה הוא אירוע חסר תקדים בהיקפו, המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה

ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם, ואין בידי החברה אפשרות להעריך במועד זה באופן מהימן את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה.

הערכות החברה אודות הפגיעה הצפויה בהכנסותיה מנדל"ן מניב המושכר לשימושים השונים במסגרת התוצאות הכספיות החזויות והערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות היקף התפשטות המגיפה, משך משבר הקורונה, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עשויים לגרום השלכות מהותיות על שוכרי החברה ועל החברה.

דוחות מאוחדים מורחבים

לצורך הגברת שקיפות המידע עבור ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני הדוחות המאוחדים המורחבים, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה, התחייבויותיה ובפעילותה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה מידע ומסייעת לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה. הדוחות המאוחדים המורחבים מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), תוך ביצוע התאמות, כמפורט בנספח א' לדוח זה.

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 בדצמבר 2021, נכסי החברה כוללים 50 נכסים מניבים בשטח של כ- 590 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.3%. מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 890 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה ולגיוון תיק הנכסים המניבים שלה, בהתחשב במשבר הקורונה ובהשפעותיו על פעילות החברה, ותוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מאוחד מורחב,

במיליוני ש"ח)¹:

רבעון 4 2019	רבעון 4 2020	רבעון 4 2021	% שינוי 2020- 2021	שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	% שינוי 2020- 2021	
89.0	76.5	94.9	24.1%	341.9	324.4	349.2	7.6%	NOI
-	76.5	91.4	19.5%	-	324.3	340.1	4.9%	NOI Same Property
64.5	53.8	70.6	31.2%	249.9	231.8	254.1	9.6%	FFO ריאלי
0.36	0.30	0.39	30.7%	1.40	1.30	1.41	9.3%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

מדד ביצוע - NOI

ה- NOI הינו מדד תפעולי המשקף את הרווח הנובע מהכנסות מהשכרת הנכסים בניכוי עלות האחזקה והתפעול שלהם. להערכת הנהלת החברה מדד זה הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכת תוצאות הפעילות ומסייע לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה.

מודגש בזאת כי ה- NOI:

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
 - אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
 - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.
- ה- NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס.

מדד ביצוע - FFO

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, המעניק בסיס נאות להשוואה ולמידת תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב. 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 נדל"ן מניב אחרות, לרבות קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

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

מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

לפרטים נוספים בדבר נתוני ה- FFO לתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

¹ יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI וב- FFO הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה בה ניתנו.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

עסקאות עיקריות בתקופה: - רכישת נכס המושכר לשימושי לוגיסטיקה בנאות חובב. - רכישת 50% מבית החולים הסיעודי מהגדולים והוותיקים באזור חיפה. - רכישת נכסים בשימושי תעשייה ואחסנה באזור התעשייה ציפורית. - רכישת 50% מהמרכז המסחרי "סוהו", באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם איקאה). - השלמת רכישת 50% מהמרכז המסחרי "צים אורבן" בגני תקווה. בנוסף, שערוכי נדל"ן להשקעה חיוביים בסך של כ- 317 מיליון ש"ח² בשנת 2021 (שערוך שלילי של כ- 100 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). תיק הנכסים הסתכם לכ- 6.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, לעומת כ- 5.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. מתחילת שנת 2022 (ועד למועד פרסום דוח זה): - רכישת 5 קומות בבניין דניאל פריש 3 בתל-אביב, המתווספות ל-10 קומות והחניון אשר בבעלות החברה (פברואר 2022). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.	תיק הנכסים גדל בכ- 16%
NOI בפועל לשנת 2021 כ- 349 מיליון ש"ח, לעומת תחזית מקורית של כ- 320-330 מיליון ש"ח. FFO ריאלי בפועל לשנת 2021 כ- 254 מיליון ש"ח, לעומת תחזית מקורית של כ- 228-238 מיליון ש"ח. FFO ריאלי למניה בפועל לשנת 2021 כ- 1.41 ש"ח למניה, לעומת תחזית מקורית של כ- 1.27-1.33 ש"ח למניה.	תוצאות שנת 2021
אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2022 הינו כ- 390-400 מיליון ש"ח. אומדן ה- FFO הריאלי לשנת 2022 הינו כ- 294-304 מיליון ש"ח. אומדן ה- FFO הריאלי למניה לשנת 2022 הינו כ- 1.59-1.64 ש"ח למניה.	תחזית צמיחה גבוהה לשנת 2022
עלייה של כ- 8% ב-NOI וכ- 5% ב-NOI מנכסים זהים בשנת 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה-NOI בשנת 2021 הסתכם בכ- 349 מיליון ש"ח, לעומת כ- 324 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 24% ב-NOI וכ- 20% ב-NOI מנכסים זהים ברבעון הרביעי של שנת 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם בכ- 95 מיליון ש"ח, לעומת כ- 77 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, במהלכה חל הסגר השלישי. הגידול נובע בעיקר מתחומי המסחר והחניונים (עקב השפעות משבר הקורונה על התוצאות) ומרכישת נכסים חדשים בתקופה. לפרטים בדבר הטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב- NOI, ראו בסעיף 1.6 להלן.	עלייה ב-NOI וב-NOI Same Property
עלייה של כ- 9% ב-FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה בשנת 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי בשנת 2021 הסתכם בכ- 254 מיליון ש"ח (כ- 1.41 ש"ח למניה), לעומת כ- 232 מיליון ש"ח (כ- 1.30 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 31% ב-FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה ברבעון הרביעי של שנת 2021 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם בכ- 71 מיליון ש"ח (כ- 39 אגורות למניה), לעומת כ- 54 מיליון ש"ח (כ- 30 אגורות למניה) בתקופה המקבילה אשתקד.	עלייה ב- FFO הריאלי וב- FFO הריאלי למניה

² סעיף התאמת שווי הוגן (מאוחד מורחב) בסך של כ- 284 מיליון ש"ח, נטו, מורכב משערוך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 317 מיליון ש"ח, בתוספת שערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 35 מיליון ש"ח בתקופה. אשתקד, מורכב משערוך שלילי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 96 מיליון ש"ח בניכוי שערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

העלייה ב- FFO הריאלי נובעת בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח ומהירידה בעלות המימון הריאלית.	
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 97.3%.
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה	דיבידנד צפוי בגין שנת 2022 של כ- 148 מיליון ש"ח (80 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 3.9% (על פי מחיר הסגירה ליום 10 במרץ 2022) וצמיחה צפויה של כ- 8% בדיבידנד למניה ביחס לשנת 2021. לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים ³	
דירוג אגרות החוב של החברה	ilAA /Stable , על ידי S&P מעלות, אשרור דירוג מחודש אוגוסט 2021.
ירידה בעלות החוב המשוקללת	- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.66% ליום 31 בדצמבר 2021 (כ- 1.90% ליום 31 בדצמבר 2020). - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.37% (כ- 1.61% ליום 31 בדצמבר 2020). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.6% (אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7.2 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 10 במרץ 2022).
מח"מ חוב משוקלל ארוך (של כ- 5.1 שנים) ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות.	
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	גיוסי הון וחוב בהיקף כולל של כ- 540 מיליון ש"ח בשנת 2021: - הרחבת אג"ח (סדרה ז') בחודש אפריל 2021 בהיקף כספי של כ- 175 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 0.58% צמודה למדד, למח"מ של כ- 8 שנים למועד הגיוס. - הרחבת אג"ח (סדרה ו') בחודש נובמבר 2021 בהיקף כספי של כ- 187 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית <u>שלילית</u> צמודת מדד של כ- (0.5%), למח"מ של כ- 5.8 שנים למועד הגיוס. - הרחבת אג"ח (סדרה ז') בחודש נובמבר 2021 בהיקף כספי של כ- 56 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית <u>שלילית</u> צמודת מדד של כ- (0.1%), למח"מ של כ- 7.6 שנים למועד הגיוס. - הנפקת מניות לציבור בחודש דצמבר 2021 בהיקף כספי של כ- 122 מיליון ש"ח, במחיר המשקף 21.81 ש"ח למניה. בנוסף, הגדלת היקף מסגרות האשראי החתומות בכ- 225 מיליון ש"ח.
רמת נזילות גבוהה	למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 200 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 275 מיליון ש"ח.
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 3,177 מיליון ש"ח (כ- 17.18 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2021, לעומת כ- 2,674 מיליון ש"ח (כ- 14.97 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2020, גידול הנובע בעיקר מהרווח לתקופה וכן מגיוס הון שבוצע בתקופה.

³ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 12% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

תוצאות בפועל לעומת תחזיות NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2021:

NOI לשנת 2021 כ- 349 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת תחזית מעודכנת מחודש נובמבר 2021 של כ- 342-346 מיליון ש"ח ותחזית מקורית של כ- 320-330 מיליון ש"ח.

FFO ריאלי לשנת 2021 כ- 254 מיליון ש"ח, לעומת תחזית מעודכנת מחודש נובמבר 2021 של כ- 247-251 מיליון ש"ח ותחזית מקורית של כ- 228-238 מיליון ש"ח.

FFO ריאלי למניה לשנת 2021 כ- 1.41 ש"ח למניה, לעומת תחזית מעודכנת מחודש נובמבר 2021 של כ- 1.38-1.40 ש"ח למניה ותחזית מקורית של כ- 1.27-1.33 ש"ח למניה.

תחזיות החברה לשנת 2022:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2022 הינו כ- 390-400 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2022 הינו כ- 294-304 מיליון ש"ח.

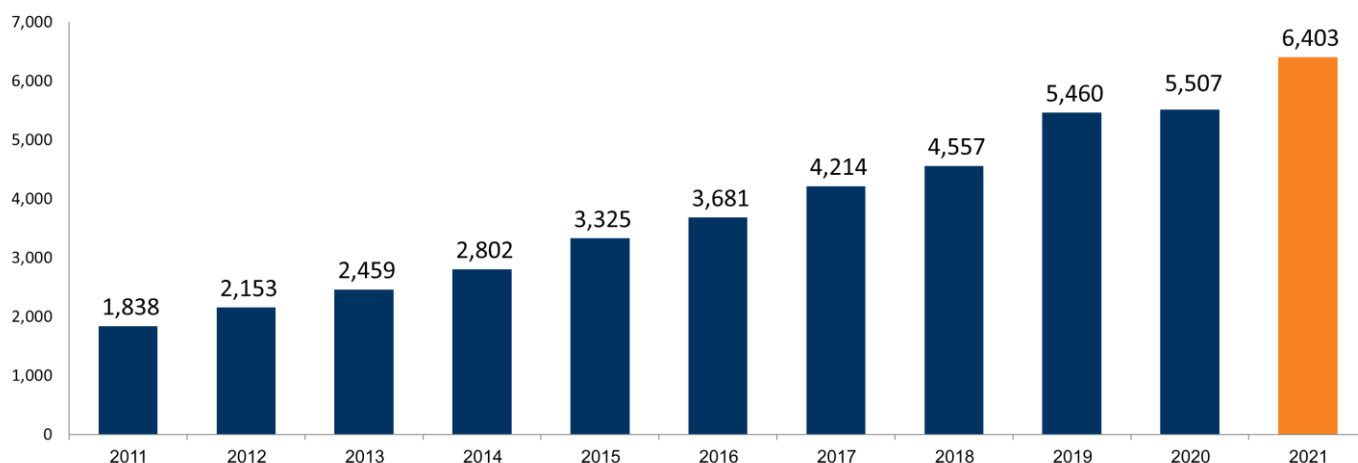
אומדן ה- FFO הריאלי למניה של החברה לשנת 2022 הינו כ- 1.59-1.64 ש"ח למניה.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו לתחזיות החברה לשנת 2022, מבוססות, בין היתר, על הסרת מרבית המגבלות על הפעילות הכלכלית במשק עד למועד פרסום הדוח, ועל ההנחה כי לא יוטלו מגבלות משמעותיות נוספות. יצוין, כי בתרחיש של החמרה במצב התחלואה והתפשטות המגיפה לצד הידוק נוסף של המגבלות על פעילות המשק בהמשך השנה, עלולה להיגרם פגיעה בתוצאות החברה, אשר לא הובאה בחשבון למועד זה.

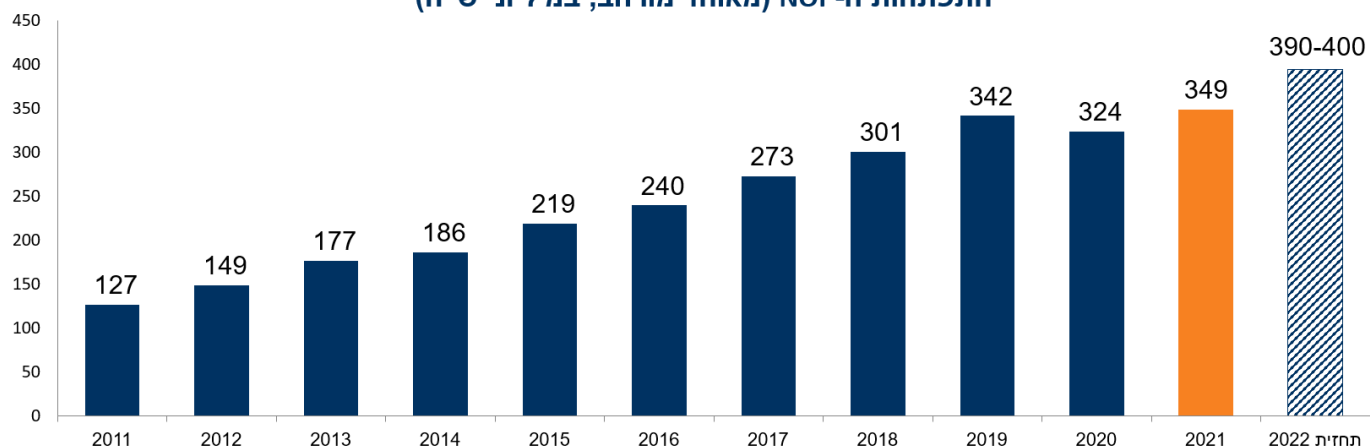
אומדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים במועד פרסום דוח זה וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2022. האומדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי נוסף בסביבה העסקית בה פועלת החברה ביחס להנחות החברה, כפי שתוארו לעיל.

לאור העובדה שמשבר הקורונה הינו אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית ותוצאותיה של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית וכדומה), אשר אינם בשליטת החברה, ועשויים לגרום השלכות מהותיות על החברה. הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה וביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. הערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים.

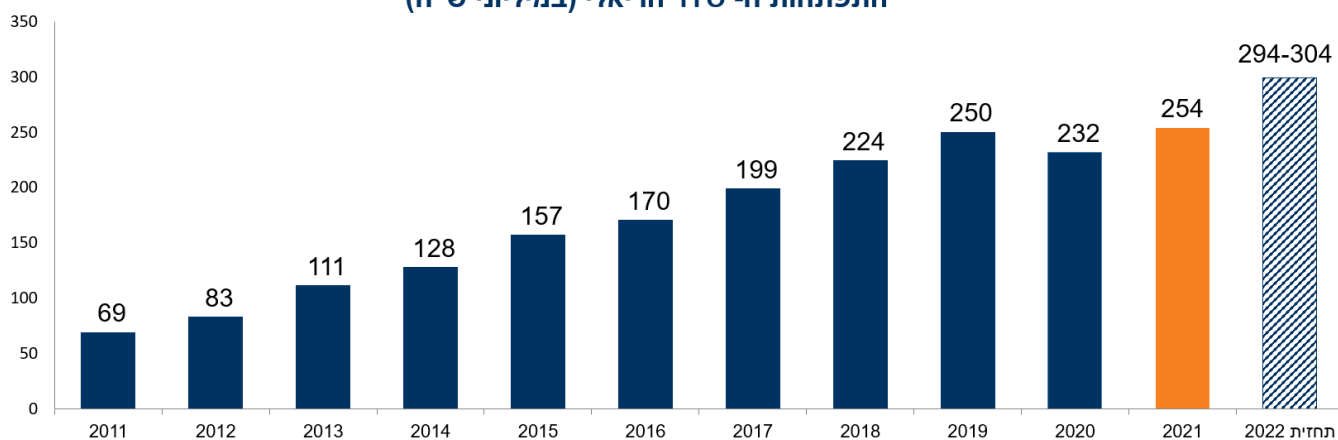
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



התפתחות ה- NOI (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)

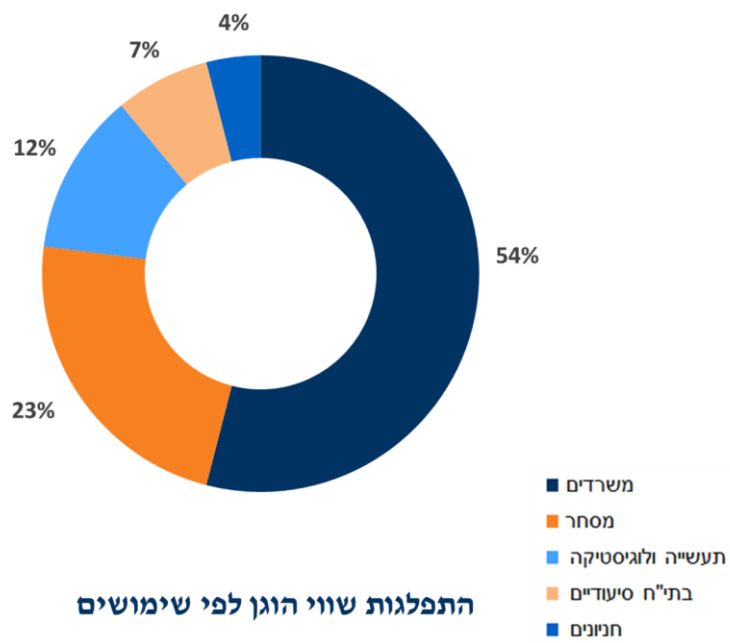


התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021 (מאוחד מורחב):

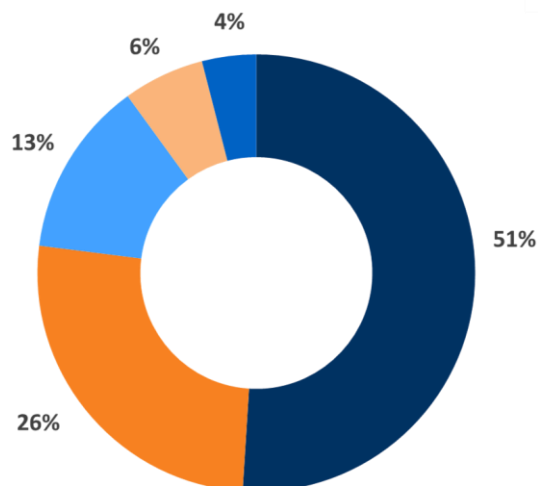
שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI (*)	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	228,927	187,685	54%	95.2%	3,285,054	51%
מסחר	105,692	79,811	23%	97.6%	1,637,731	26%
תעשייה ולוגיסטיקה	155,740	41,308	12%	98.6%	810,237	13%
בתי חולים סיעודיים	37,058	26,800	7%	100%	420,186	6%
חניונים	62,756	13,622	4%	100%	249,305	4%
סה"כ	590,173	349,226	100%	97.3%	6,402,513	100%

(*) הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר זירה שניתנו על ידי החברה בתקופה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה בה ניתנו; ה- NOI המוצג בגין נכסים שנרכשו במהלך התקופה הינו ממועד רכישתם בלבד.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח):

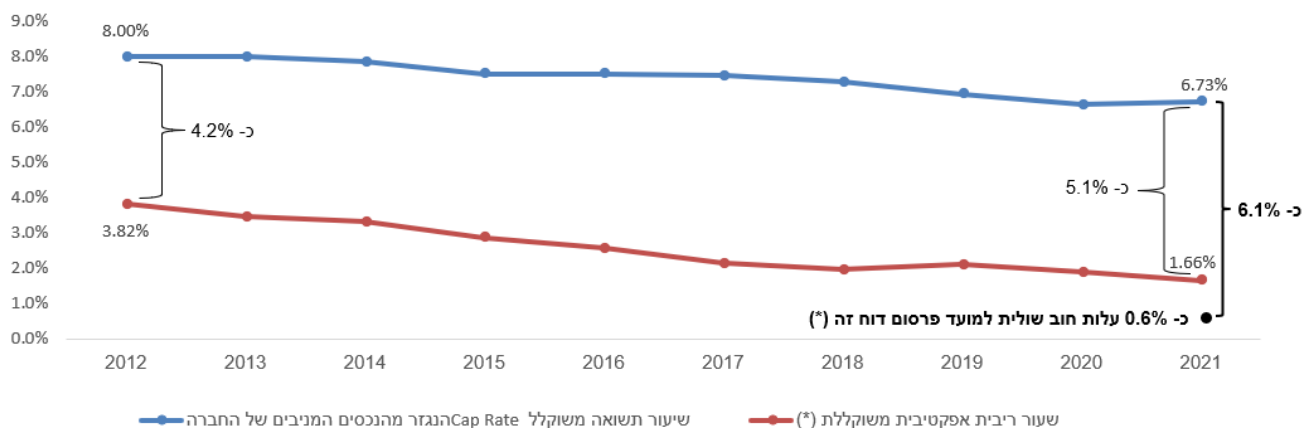
6,402,513	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2021
(67,284)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה *
(288,216)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(123,109)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
5,923,904	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
94,883	NOI לרבעון הרביעי של שנת 2021
4,771	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **
398,616	NOI מתוקנן בקצב שנתי ***
6.73%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, ששכומם, בקצב שנתי, ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 5.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)3(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021. 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.

** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) NOI של נכסים שנרכשו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 בהנחה כי הפיקו הכנסות במשך כל הרבעון; (2) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים; (3) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.

*** ה- NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל. כמו כן, אינו כולל נכסים שנרכשו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל לבין עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)



* עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.6% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 7.2 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 10 במרץ 2022).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2019-2022

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2019-2022:

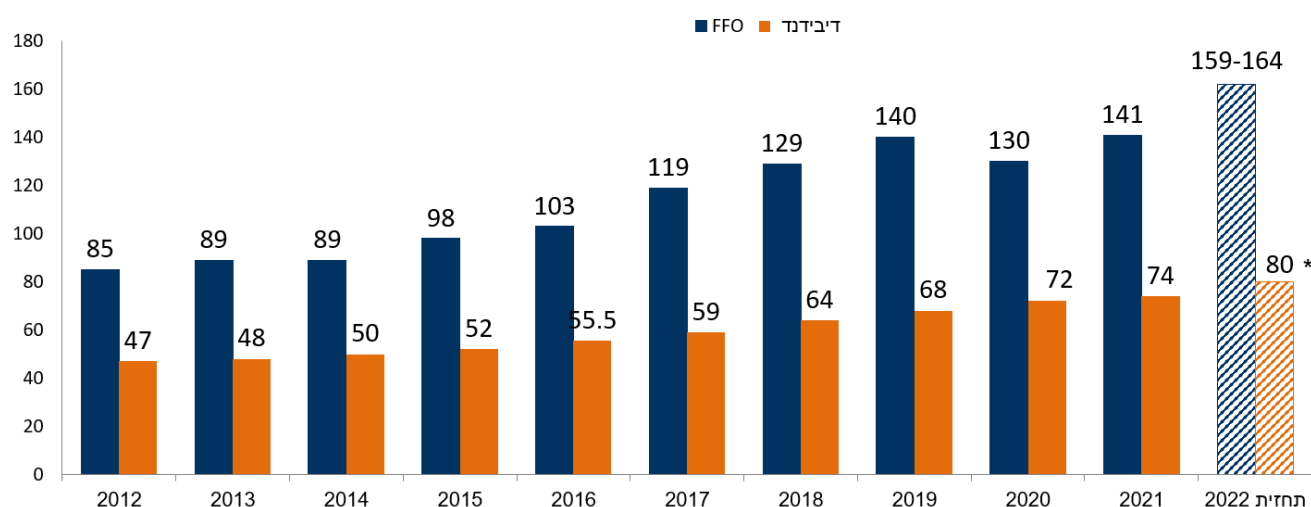
2019	2020	2021	2022	
121	128	134	148 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.68	0.72	0.74	0.80	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2022, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2022, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

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

אג' למניה

צמיחה ב-FFO הריאלי למניה ודיבידנד למניה



* ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2022. לפרטים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה וחלוקת דיבידנד במהלך התקופה ראו 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 העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה, נאות חובב

בחודש מרץ 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") את כל (100%) זכויותיו במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בהיקף של כ- 15,600 מ"ר המשמש לאחסנה, באזור התעשייה נאות חובב ("הנכס"). בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכר סך של כ- 80 מיליון ש"ח. הנכס מושכר לשוכר יחיד מתחום האחסון ("השוכר"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 9 שנים, ולשוכר שתי תקופות אופציה נוספות. בכוונת המוכר לבנות, באחריותו ועל חשבונו, תוספת של כ- 2,500 מ"ר לנכס הקיים ("התוספת"). החברה התחייבה לרכוש את התוספת בתמורה לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, שתשולם במועד מסירת התוספת לחזקת החברה ובכפוף לאכלוסה על ידי השוכר ותחילת תשלום דמי השכירות בגינה. דמי השכירות השנתיים המשולמים על ידי השוכר בגין הנכס הנם בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח. בגין הנכס והתוספת, ביחד, ישלם השוכר דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6(א)(1) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה

בחודש מאי 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה הפרטית הינה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם הממוקם בלב העיר חיפה, המשמש כבית חולים סיעודי ("הנכס" או "בית החולים הסיעודי"). בית החולים הסיעודי כולל 12 מחלקות שונות, וכ- 410 מיטות אשפוז. בתמורה לרכישת המניות, שילמה החברה 85 מיליון ש"ח. הנכס מושכר למפעיל בית החולים הסיעודי ("השוכר" ו-"הסכם השכירות"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 10 שנים. על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בניהול בית חולים סיעודי, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך. ה- NOI בגין חלקה של החברה משקף תשואה שנתית של כ- 7%. בנוסף, החברה והמוכר התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)(9) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

רכישת 50% ממרכז מסחרי "SOHO", נתניה

בחודש נובמבר 2021 רכשה החברה מאלקטרה נדל"ן בע"מ ("המוכרת") את כל זכויות המוכרת, המהוות 50% מכלל הזכויות, במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם IKEA), הכולל 3 קומות מסחר מעל הקרקע וחלק מקומה 1- בהיקף כולל של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה ("הנכס"), בתמורה לסך של כ- 126 מיליון ש"ח. הנכס מושכר לכ- 40 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 7 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של כ- 6.5%. יתרת הזכויות בנכס (50%) נותרה בבעלות חברה פרטית אשר הקימה יחד עם המוכרת את הנכס ("השותף"). בין החברה לשותף נחתם הסכם עסקה משותפת ובו הוגדרו יחסי השיתוף בין הצדדים ומנגנונים מקובלים בנוגע להחזקותיהם בנכס ולניהולו. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6(א)(2) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה"). יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי ישפרו וצד שלישי נוסף.

בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל. בנוסף, העמידה החברה לטובת בעלי השליטה בישפרו ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות"). בהסכם בין החברה לישפרו נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").

בחודש יולי 2021 נודע לחברה שהממונה על התחרות ("הממונה") נתנה הסכמתה למיזוג בין החברות ישפרו וביג. אישור הממונה כאמור ניתן בכפוף לתנאים אשר למיטב ידיעת החברה לא נתקיימו עד היום.

בחודש ספטמבר 2021 דיווחה ביג כי הגישה תביעה לאכיפת הסכם המכר בינה לבין ישפרו ובקשה לסעדים זמניים, בגדרה נתבקש סעד של הקפאת המצב ואיסור דיספוזיציה בזכויות של המרכז המסחרי עד להכרעה בתביעת האכיפה שהגישה. ביום 21 בדצמבר 2021 דיווחה ביג כי ניתנה החלטה על ידי בית המשפט הדוחה את בקשתה לסעדים הזמניים.

ביום 26 בדצמבר 2021 הודיעה החברה לישראל על מימוש האופציה לרכישת הנכס. בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה, השלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה או לחילופין, קבלת חוות דעת משפטית לשביעות רצון הצדדים כי לא נדרש אישור הממונה לעסקה.

בד בבד עם הודעת המימוש של האופציה, פעלה החברה לרישום הערות אזהרה על הנכס מכח הסכם האופציה, בגין התחייבות ישפרו שלא לבצע עסקאות נוגדות.

ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישפרו לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה. הערבויות שהעמידה החברה לא הוחזרו בתום תקופת הערבות ועד למועד פרסום דוח זה.

ביום 13 בינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישה ביג לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על ההחלטה שהתקבלה בעניינה ובין היתר ביקשה שיאסר שינוי דיספוזיציה בנכס. ביום 10 בפברואר 2022 בית המשפט נתן צו ארעי עד לקיום דיון בבקשה.

בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישה ישפרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה, נגד החברה ונגד בעלי השליטה בישראל (די אנד איי 2 בע"מ, דאהרי כידן ואדיב ירון) ("בעלי השליטה בישראל"), לפיהם מתבקש בית המשפט להצהיר כי: (1) הודעת מימוש האופציה לרכישת 75% מחלק ישפרו בנכס, שנשלחה על ידי החברה לישראל נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה שנחתם בין הצדדים וכי האופציה לא מומשה כדין על ידי החברה; ו- (2) הסכם המכר לרכישת הממכר, שנחתם על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם האופציה, אינו בתוקף, וכן להורות לחברה להסיר את הערת האזהרה שרשמה החברה על הממכר וליתן היתר לפיצול סעדים. בנוסף, הגישה ישפרו בקשה למתן סעד זמני להסיר את הערת האזהרה כאמור לעיל, או לחילופין למסור לב"כ ישפרו מסמכים למחיקת הערת האזהרה.

ביום 24 בפברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקיים דיון בבקשה לסעדים זמניים. ביום 10 במרץ 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו החלטות כדלקמן ("החלטת בית המשפט"): (1) בית המשפט קבע כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה מימשה כדין את הסכם האופציה; (2) עוד קבע בית המשפט כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה רשמה את הערת האזהרה על הנכס שלא כדין; (3) בית המשפט קבע שהערת האזהרה תוסר, אך זאת בתאריך 20 במרץ 2022. מטרת הדחייה היא לאפשר לחברה לכלכל צעדיה, בין במישור נקיטת הליך ערעורי ובין במישור נקיטה בצעד דיוני אחר. למרות שהבקשה (למחיקת הערת האזהרה) התקבלה, בית המשפט לא קבע צו להוצאות על בסיס העובדה כי הסכם האופציה מומש, לכאורה, כדין.

החברה לומדת את החלטת בית המשפט ושוקלת את המשך צעדיה על מנת לשמור על זכויותיה בנכס. כמו כן, אין בהליך זה ובטענות ישפרו כלפי החברה, כדי לגרוע מהתחייבותם של בעלי השליטה בישראל, להשיב לחברה את הערבויות הבנקאיות שהחברה העמידה לטובתם, ערבויות שטרם הושבו לחברה, והחברה שוקלת את המשך צעדיה בנוגע להפרת התחייבות זו על ידם, לרבות מימוש הבטוחות שהועמדו לחברה על ידי בעלי השליטה בישראל.

מקרקעין ביעוד של מבני תעשייה, ציפורית

בחודש יוני 2021 רכשה חברה בת של החברה (בה מחזיקה החברה 67%) מצד שלישי ("המוכר" או "החברה הפרטית") את כל זכויותיו במקרקעין בשטח של כ- 20 דונם ובמבנים הבנויים עליהם המשמשים לתעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 9,500 מ"ר הממוקמים באזור התעשייה ציפורית, בתמורה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)(2) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

בנוסף, רכשה החברה 67% ממניותיה של החברה הפרטית, המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 100 דונם ביעוד של תעשייה באזור התעשייה ציפורית ("המתחם"), בתמורה לכ- 67 מיליון ש"ח. יתרת מניותיה של החברה

הפרטית נרכשו ע"י שותף של החברה בתמורה לכ- 33 מיליון ש"ח. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 75,000 מ"ר ("הפרויקט").

החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)(10) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

מקרקעין ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה, בית שמש

בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי ("השותף") בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולן של שלוש חברות פרטיות ("החברות הפרטיות"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הפרטיות. בחודש ינואר 2021 זכו החברות הפרטיות במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים בבית שמש, בשטח כולל של כ-48.1 דונם, בעלות של כ- 82 מיליון ש"ח. בכוונת החברות הפרטיות לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר ("הפרויקט"). בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה, דיפון וביסוס והחלו עבודות פיתוח הקרקע.

החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)(8) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

חברה פרטית, אשקלון

בחודש אוגוסט 2021 רכשה החברה, ביחד עם שותף ("השותף"), מצד שלישי את מלוא אחזקותיו (67%) במניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית") בתמורה לסך של כ- 138 מיליון ש"ח. יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי החברה. לאחר הרכישה, מחזיקה החברה ב-90% מהון המניות של החברה הפרטית (במישרין ובעקיפין) ויתרת מניותיה מוחזקות על ידי השותף.

החברה הפרטית מחזיקה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקת על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ), וכן הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 56 דונם המיועדות לתעסוקה ולמסחר. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה ("הפרויקט").

ניהולה של החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

רכישת 50% ממרכז מסחרי בגני תקווה

בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("המוכר"), בהסכם לרכישת מחצית (50%) מזכויות המוכר ("הממכר") במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ- 9,000 מ"ר ("הנכס").

בחודש דצמבר 2021 הושלמה רכישת הנכס ("מועד הסגירה"). בתמורה לרכישת הממכר שילמה החברה למוכר סך של כ- 113 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם בין הצדדים, בתום חמש שנים ממועד הסגירה תבוצע התאמה לתמורה בהתאם ל- 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מסך של 95 מיליון ש"ח.

בגין חמש שנות ההפעלה הראשונות של הנכס קבעו הצדדים יעדי NOI, אשר בגין אי עמידה בהם ישלם המוכר לחברה קנס ובגין NOI גבוה יותר, תשלם החברה למוכר מענק. יעדי ה- NOI המובטחים לחברה מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.

בין החברה למוכר נחתם הסכם שיתוף המסדיר את ניהול הנכס. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6(א)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

מקרקעין ביעוד של מסחר ומשרדים, גני תקווה

בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה ביחד עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("השותף"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 45% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.

החברה הפרטית התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") לרכישת כ- 93% משטחו של מגרש הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף, בשטח כולל של

כ- 12.5 דונם, בתמורה לסך של כ- 124 מיליון ש"ח. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר ("הפרויקט"). החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית. לפרטים נוספים, ראו ביאור 17(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

רכישת קומות נוספות בבניין משרדים בתל-אביב

בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה ב- 5 קומות משרדים בשטח של כ- 3,570 מ"ר ("הנכס"), במגדל בן 25 קומות ברחוב דניאל פריש בתל-אביב ("המגדל"), בתמורה לסך של כ- 66 מיליון ש"ח ("התמורה"). הנכס מושכר במלואו לשוכר אחד, לתקופת שכירות שיתרתה כ- 9 שנים, עם אופציות להארכתה ב- 14 שנים נוספות. ה- NOI השנתי מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 5.1%. הנכס מצטרף ל- 10 קומות ו- 235 מקומות חניה במגדל שנרכשו על ידי החברה בשנת 2008, כך שלאחר רכישתו מחזיקה החברה ב- 15 קומות משרדים במגדל בשטח כולל של כ- 11,000 מ"ר ובכ- 235 מקומות חניה בחניון המגדל. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6(א)4 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

מתחם אינפיניטי פארק- רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת המפגש של עורקי התנועה המרכזיים, התחבורה הציבורית, ותחנת רכבת ישראל שפועלת בתוך המתחם. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

החברה, ביחד עם השותף במתחם, ממשיכים בהקמת **מגדל אינפיניטי** (חלק החברה- 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים. בנייתו של מגדל אינפיניטי החלה במחצית שנת 2019, וההשקעה הכוללת בהקמתו נאמדת בכ- 450 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 210 מיליון ש"ח הושקעו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי). סיום הבנייה של המגדל צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 55% משטחי המשרדים במגדל החדש.

במקביל לסיום בנייתו של מגדל אינפיניטי, צפויה גם השלמתו של הפארק הירוק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל אשר יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה. עלות הקמתו נאמדת בכ- 25 מיליון ש"ח.

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את התכנון לשדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה למועד פרסום זה, כ- 60%). עבודות השדרוג צפויות להתחיל בתחילת שנת 2023, בסמוך לעזיבתו של השוכר העיקרי במתחם כיום, אמדוקס. השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא צפוי לכלול, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות. העלות הכוללת של השדרוג נאמדת למועד זה בכ- 220-240 מיליון ש"ח וסיומו צפוי במחצית הראשונה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 20% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, דיווחה סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ, שותפה של החברה בחלק מאינפיניטי קמפוס ("הדיווח" ו- "סאנפלאוור", בהתאמה), כי קיבלה הצעה מצד שלישי ("הצעת הרכישה" ו- "הרוכש", בהתאמה) לרכישת מלוא זכויותיה במתחם, הכוללות כ- 6,600 מ"ר שטחי משרדים וכ- 175 מקומות חניה ("הנכס"), בתמורה לסך של 89 מיליון ש"ח וזאת בכפוף לחתימת הסכם מכר מפורט אשר יסוכם בין הצדדים; להשלמת בדיקת נאותות; ולאישור העסקה על ידי ועדת ההשקעות של הרוכש.

בחודש מרץ 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה החברה לסאנפלאוור על כוונתה לממש את זכות הסירוב אשר מוקנית לה על פי הסכם השיתוף בין הצדדים, ולרכוש את זכויותיה של סאנפלאוור במתחם בתנאים הזהים להצעת הרכישה.

לפרטים נוספים בדבר המתחם, ראו סעיף 17.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין, וכן ביחס להיקפו ולהשפעתו של משבר הקורונה.

1.3. הון וחוב

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2021 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 175 מיליון ש"ח. המחיר משקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 0.58%.

בחודש נובמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ו'), בהיקף של כ- 141 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 187 מיליון ש"ח. המחיר משקף ריבית אפקטיבית שלילית צמודת מדד של כ- (0.52%). באותו מועד, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 44 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 56 מיליון ש"ח. המחיר משקף ריבית אפקטיבית שלילית צמודת מדד של כ- (0.09%).

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

הנפקת הון

בחודש דצמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור הון מניות בהיקף כספי של כ- 122 מיליון ש"ח, במחיר המשקף 21.81 ש"ח למניה.

לפרטים בדבר הנפקות הון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 12 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

מסגרות אשראי

במהלך שנת 2021 הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות עם בנקים מסחריים ועם אחרים העומדות לרשותה בכ- 225 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 825 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 550 מיליון ש"ח.

אשראי לזמן קצר

בחודש דצמבר 2021 נפרעו ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') של החברה בהיקף של 6 מיליון ש"ח.

דירוג החברה

בחודש אוגוסט 2021 אושרר דירוג החברה על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות") בדירוג טווח ארוך של ilAA/Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+. לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה. בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד לחודש פברואר 2023.

1.4. להלן טבלת תמצית המצב הכספי (דוחות כספיים מאוחדים IERS, מיליוני ש"ח):

הסעיף	31.12.21	31.12.20	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	6,766	5,513	
נכסים שוטפים	593	326	הגידול בנכסים השוטפים נבע בעיקר מגידול, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 242 מיליון ש"ח בשל הנפקות וגיוסי הון וחוב המשמשים לצורך פעילותה השוטפת של החברה. למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני משבר הקורונה.
נדל"ן להשקעה	5,626	4,851	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נבע מרכישת נכסים ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 509 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 293 מיליון ש"ח, ושערוך החכירה ברעננה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 29 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	487	279	הגידול בהשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מרכישה והשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 141 מיליון ש"ח, בתוספת חלק החברה ברווח החברות המוחזקות בתקופת הדוח בסך של כ- 67 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל.
הון חוזר	(187)	112	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המימון השנתיים ועלויות המימון. לפרטים בדבר הנפקות בתקופה, ראו סעיף 1.3 לעיל. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 593 מיליון ש"ח (כ- 326 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 780 מיליון ש"ח (כ- 213 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). הקיטון, נטו, בהון החוזר נובע בעיקר מגידול בחלויות שוטפות של אג"ח החברה ושל הלוואות בחברות בנות. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. דירקטוריון החברה בחר את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בשים לב גם להשפעות שעשויות להיות למשבר הקורונה על פעילות החברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	654	147	נובעות מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 240 מיליון ש"ח (כ- 127 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 414 מיליון ש"ח (כ- 20 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,686	2,454	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהרחבות אג"ח שביצעה החברה בניכוי פדיון אג"ח בתקופה. לפרטים בדבר הנפקות בתקופה, ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,177	2,674	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 508 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות שביצעה החברה בחודש דצמבר 2021 בסך של כ- 120 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 132 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	17.18	14.97	

1.5 FFO (Funds From Operations)

להסבר אודות מדד ה- FFO, ולפרטים בדבר השפעת משבר הקורונה, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	שנת 2021	
423.7	151.7	40.6	91.2	80.6	295.3	507.7	רווח לתקופה (*)
(220.7)	80.4	2.8	(62.4)	(0.4)	(200.7)	(260.7)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
(4.3)	(4.1)	3.1	0.1	0.4	(1.4)	2.2	התאמת שערור התחייבות בגין דמי חכירה
(2.9)	(15.3)	(0.8)	(7.8)	(7.6)	(15.6)	(31.8)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>39.0</u>	<u>20.8</u>	<u>1.6</u>	<u>2.6</u>	<u>(21.9)</u>	<u>(14.1)</u>	<u>(31.8)</u>	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
234.8	233.5	47.3	23.7	51.1	63.5	185.6	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
							התאמות נוספות
5.6	4.6	1.7	1.7	1.7	1.0	6.1	תשלום מבוסס מניות
-	7.2	-	-	-	-	-	הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח
<u>2.7</u>	<u>3</u>	<u>0.8</u>	<u>0.6</u>	<u>(10.3)</u>	<u>0.5</u>	<u>(8.4)</u>	התאמות אחרות
243.1	248.3	49.8	26.0	42.5	65.0	183.3	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.37	1.39	0.28	0.15	0.24	0.35	1.02	FFO למניה (ש"ח)
249.9	231.8	52.3	64.5	66.7	70.6	254.1	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.40	1.30	0.29	0.36	0.37	0.39	1.41	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
177.4	178.5	178.7	178.8	178.9	179.5	179.0	מספר המניות המשוקלל

* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI, וב- FFO הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לתקופה בה ניתנו.

1.6 תוצאות הפעילות

להלן פירוט ה- NOI בתקופה (דוחות כספיים מאוחדים מורחבים, מיליוני ש"ח):

שנת 2019	שנת 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	שנת 2021	
46.5	46.8	10.7	10.8	10.9	10.8	43.2	אינפנייטי פארק, רעננה
23.9	34.8	8.5	8.5	9.2	8.9	35.1	מגדל היובל, תל אביב
<u>15.5</u>	<u>15.1</u>	<u>3.6</u>	<u>3.9</u>	<u>4.3</u>	<u>4.6</u>	<u>16.4</u>	רוטשילד 3, תל אביב
85.9	96.7	22.8	23.2	24.4	24.3	94.7	סה"כ נכסים עיקריים
<u>256.0</u>	<u>227.7</u>	<u>52.1</u>	<u>63.8</u>	<u>68.0</u>	<u>70.6</u>	<u>254.5</u>	נכסים אחרים
341.9	324.4	74.9	87.0	92.4	94.9	349.2	סה"כ NOI

* הנתונים לפי חלק החברה בנכס

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (דוחות כספיים מאוחדים)

IFRS באלפי ש"ח (*)

שנת 2021	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	רבעון 2 2021	רבעון 1 2021	
328,702	88,817	86,019	81,647	72,219	הכנסות מדמי שכירות, נטו (**)
<u>21,599</u>	<u>5,178</u>	<u>5,273</u>	<u>4,821</u>	<u>6,327</u>	עלות אחזקה ותפעול מבנים
307,103	83,639	80,746	76,826	65,892	
<u>266,155</u>	<u>206,855</u>	<u>407</u>	<u>61,681</u>	<u>(2,788)</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
573,258	290,494	81,153	138,507	63,104	
<u>41,535</u>	<u>10,025</u>	<u>10,894</u>	<u>10,345</u>	<u>10,271</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
531,723	280,469	70,259	128,162	52,833	
68,552	(143)	16,004	36,948	15,743	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
<u>51,638</u>	<u>21,318</u>	<u>26,727</u>	<u>(397)</u>	<u>3,990</u>	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
514,809	301,930	80,982	90,817	41,080	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
514,809	301,930	80,982	90,817	41,080	סה"כ רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
507,705	295,288	80,569	91,199	40,649	בעלי מניות החברה
7,104	6,642	413	(382)	431	זכויות שאינן מקנות שליטה
514,809	301,930	80,982	90,817	41,080	

* לפרטים אודות תוצאות הפעילות על בסיס מאזן מאוחד מורחב, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

** יצוין, כי הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה בשנת 2021 כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לשנת 2021. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1 לעיל.

להלן הסברים לשינויים העיקריים בתוצאות הפעילות (דוחות כספיים מאוחדים IFRS, מיליוני ש"ח (*):

הסעיף	2021	2020	רבעון 4 2021	רבעון 4 2020	הסברים והערות (לשנה, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות, נטו	328.7	307.8	88.8	73.7	העליה נובעת בעיקר מההתאוששות ממשבר הקורונה והשפעותיו על תוצאות החברה בתקופה ובתקופה אשתקד, בעיקר בתחומי המסחר והחניונים של החברה, וכן מתוספת הכנסות שנבעה מנכסים חדשים שנרכשו בתקופה. יצוין, כי הפגיעה הנובעת מהקלות שכן דירה שניתנו על ידי החברה, הוכרה במלואה בדוחות לתקופה בה ניתנו, בדרך של קיטון בהכנסות. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 2(כא) לדוח הכספי. לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ועל תחזיותיה, ראו בסעיף 1.1 לעיל.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	21.6	20.1	5.2	5.8	
NOI	307.1	287.7	83.6	67.9	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	266.2	(80.1)	206.9	(22.8)	סעיף זה כולל שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 293 מיליון ש"ח, בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 29 מיליון ש"ח בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר שערך שלילי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח והוצאות בגין שערך החכירה ברעננה בסך של כ-4 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	41.5	37.8	10.0	10.1	סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 28.6 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 6.1 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 26.3 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח).
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	68.6	20.9	(0.1)	(3.6)	הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 62 מיליון ש"ח ביחס להכנסות בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 2.4% בשנת 2021, ביחס לירידת מדד בשיעור של כ- 0.6% אשתקד. מנגד, הושפעו הוצאות המימון, נטו, מהכנסות מימון מנכסים פיננסיים בסך של כ- 26 מיליון ש"ח ומהכנסות מימון אחרות בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, ביחס להכנסות מנכסים פיננסיים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח אשתקד, ומהפסד חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בעקבות פדיון מוקדם שביצעה החברה ביוזמתה אשתקד.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	51.6	4.7	21.3	2.3	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלק החברה ברווח החברות המוחזקות בתקופת הדוח בסך של כ- 70 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 60 מיליון ש"ח נבע מהתאמת שווי הוגן, נטו), בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	507.7	151.7	295.3	40.1	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	2.837	0.850	1.645	0.225	

* לפרטים אודות תוצאות הפעילות על בסיס מאזן מאוחד מורחב, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.7. נזילות (דוחות כספיים מאוחדים IFRS, במיליוני ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 454 מיליון ש"ח (כ- 224 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 91 מיליון ש"ח (כ- 79 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 275 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. **דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל.**

להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הסעיף	2021	2020	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	206	165	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מרווח כולל בסך של כ- 515 מיליון ש"ח (כ- 154 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 62 מיליון ש"ח (בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 52 מיליון ש"ח (בניכוי סך של כ- 5 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדליין להשקעה בסך של כ- 266 מיליון ש"ח (בתוספת שערך שלילי של כ- 80 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריבית ששולמה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח (כ- 89 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (כ- 38 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(622)	(53)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכסים ולהשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 487 מיליון ש"ח ולרכישת והשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 147 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר ממימוש השקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 94 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים ששימש לרכישות והשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 123 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון	646	28	תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מהנפקת אג"ח בסך של כ- 413 מיליון ש"ח, מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך כולל של כ- 326 מיליון ש"ח, מתמורה מהנפקת מניות בסך של כ- 120 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 86 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 132 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לתשלומים בגין פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 447 מיליון ש"ח (לרבות בשל פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה בהיקף של כ- 375 מיליון ש"ח), לדיבידנד ששולם בסך של כ- 127 מיליון ש"ח, פרעון הלוואות לזמן קצר בחברה בת בסך של כ- 19 מיליון ש"ח ובתוספת תזרים שנבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 620 מיליון ש"ח).

1.8. מקורות המימון:

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן וכן באמצעות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה צמודה או שקלית משתנה, ואשראי לזמן קצר.

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 825 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 550 מיליון ש"ח. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה.

להשלכות אפשריות של הסביבה העסקית על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 5 לפרק א' של הדוח התקופתי.

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(י) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו, ראו סעיף 1.3 לעיל.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2021 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, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיוחדים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת.

מדיניות החלוקה כאמור כפופה לכל דין, ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("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 13 במרץ 2022 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2022 לא יפחת מסך של כ- 148 מיליון ש"ח (80 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

כמו כן, ביום 13 במרץ 2022 אישר הדירקטוריון את חלוקת הדיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2021 בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (18.5 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה). בהחלטותיו, התבסס על נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך 3 השנים החל מיום 31 בדצמבר 2021, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשלכות של משבר הקורונה על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת דיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי

בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי שכירות בעלי פיזור נרחב; (ב) עיקר נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים מחמירים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר יאפשרו לחברה להתמודד עם התפתחויות והשלכות משבר הקורונה. **הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד.**

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
14 במרץ 2021	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	אפריל 2021
12 במאי 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	יוני 2021
12 באוגוסט 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	ספטמבר 2021
14 בנובמבר 2021	כ- 33 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	דצמבר 2021
13 במרץ 2022	כ- 34 מיליון ש"ח	0.185 ש"ח	אפריל 2022

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 רווח הון, שבח ופחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד - ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי.

להלן שיעור המס הממוצע המשוקלל שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2021:

יחיד (לרבות תושב חוץ) - 32.5%. **יחיד ששיעור המס השולי שלו נמוך מ- 47% רשאי לפנות בבקשה לפקיד השומה, להחזר המס העודף.**

חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

קרן נאמנות חייבת - 32.5% (כמו יחיד).

קרן נאמנות פטורה - 7.8%.

קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים, קופת גמל לפיצויים וקרן פנסיה - פטור.

1.10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2021, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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

13 במרץ 2022

שמואל סייד – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

נספח ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט האמור להלן:

השקעות בחברות מוחזקות בהן נכסים מניבים, המוצגות על פי שיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי), מנוטרלות ומושבות על ידי איחוד יחסי של חלק החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילויות של החברות הנ"ל. חברה בת בה זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדה לפי חלקה היחסי של החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילות של החברה בת.

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2020			31.12.2021		
מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)
230,901	7,277	223,624	462,676	9,100	453,576
79,129	-	79,129	90,762	-	90,762
25,832	3,020	22,812	50,947	1,975	48,972
335,862	10,297	325,565	604,385	11,075	593,310
5,506,801	655,631	4,851,170	6,402,513	776,567	5,625,946
51,381	(227,178)	278,559	134,044	(353,395)	487,439
84,217	26,871	57,346	85,535	25,874	59,661
5,642,399	455,324	5,187,075	6,622,092	449,046	6,173,046
5,978,261	465,621	5,512,640	7,226,477	460,121	6,766,356
195,197	48,033	147,164	710,277	56,459	653,818
74,839	8,641	66,198	134,628	8,486	126,142
270,036	56,674	213,362	844,905	64,945	779,960
456,927	384,895	72,032	372,374	369,897	2,477
2,453,642	-	2,453,642	2,685,527	-	2,685,527
65,139	-	65,139	67,284	-	67,284
58,187	42,890	15,297	79,284	51,221	28,063
3,033,895	427,785	2,606,110	3,204,469	421,118	2,783,351
2,674,330	-	2,674,330	3,177,103	-	3,177,103
-	(18,838)	18,838	-	(25,942)	25,942
2,674,330	(18,838)	2,693,168	3,177,103	(25,942)	3,203,045
5,978,261	465,621	5,512,640	7,226,477	460,121	6,766,356

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
חייבים ולקוחות

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
אגרות חוב, נטו
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2019			31.12.2020			31.12.2021		
מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)
363,867	28,883	334,984	348,938	41,104	307,834	375,505	46,803	328,702
21,992	2,476	19,516	24,508	4,396	20,112	26,279	4,680	21,599
341,875	26,407	315,468	324,430	36,708	287,722	349,226	42,123	307,103
176,330	(49,317)	225,647	(99,907)	(19,831)	(80,076)	284,230	18,075	266,155
518,205	(22,910)	541,115	224,523	16,877	207,646	633,456	60,198	573,258
37,888	(325)	38,213	37,777	(6)	37,783	41,532	(3)	41,535
480,317	(22,585)	502,902	186,746	16,883	169,863	591,924	60,201	531,723
9,834	215	9,619	21,890	410	21,480	45,547	221	45,326
(71,640)	(11,819)	(59,821)	(55,740)	(13,338)	(42,402)	(138,076)	(24,198)	(113,878)
(61,806)	(11,604)	(50,202)	(33,850)	(12,928)	(20,922)	(92,529)	(23,977)	(68,552)
7,960	31,104	(23,144)	946	(3,745)	4,691	15,686	(35,952)	51,638
426,471	(3,085)	429,556	153,842	210	153,632	515,081	272	514,809
(2,785)	(2,785)	-	(2,178)	(2,178)	-	(7,376)	(7,376)	-
423,686	(5,870)	429,556	151,664	(1,968)	153,632	507,705	(7,104)	514,809
423,686	-	423,686	151,664	-	151,664	507,705	-	507,705
-	(5,870)	5,870	-	(1,968)	1,968	-	(7,104)	7,104
423,686	(5,870)	429,556	151,664	(1,968)	153,632	507,705	(7,104)	514,809

הכנסות מדמי שכירות, נטו
עלות אחזקה ותפעול מבנים

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
מסים על הכנסה (*)

סה"כ רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

* בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. הוצאות המסים המופיעות בדוחות המאוחדים המורחבים נובעים מהוצאות מסים בחברות מוחזקות מסוימות.

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות		ניירות ערך		אגרות חוב	
	מוחזקות	אשראי לזמן קצר	מסחריים			
655,942	245,102	220,000	3,000	187,840	שנה ראשונה	
210,812	22,972	-	-	187,840	שנה שנייה	
210,656	22,816	-	-	187,840	שנה שלישית	
370,173	21,921	-	-	348,252	שנה רביעית	
					שנה חמישית	
2,011,419	283,527	-	-	1,727,892	ואילך	
3,459,002	596,338	220,000	3,000	2,639,664	סה"כ פרעונות	

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

284,364	יתרת פרמיה
24,812	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
3,768,178	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו מר שמואל סיד, מנכ"ל החברה (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון.

ב. תיאור סיכונים השוק

סיכונים השוק העיקריים אליהם חשופה החברה הינם:

1. החברה פועלת בשוק הנדל"ן המניב וחשופה לסיכונים הכוללים: עודפי היצע של שטחים להשכרה, עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה, תנודתיות במחירי ההשכרה עקב תנודתיות במשתנים מאקרו כלכליים כגון: שיעורי ריבית, היקף הפעילות במשק, שיעורי צמיחה וכדומה, שינויי חקיקה ותקינה הנוגעים לענף, ועליה במחירי תשומות הבניה.
2. החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי וחוב, המגויסים בשוק ההון, במערכת הבנקאית ומנותני אשראי אחרים. לפיכך, לחברה יש חשיפה לזמינות ולשינויים בעלות המימון הנ"ל.
3. לחברה התחייבויות לזמן ארוך צמודות למדד המחירים לצרכן (אג"ח) החשופות לשינויים במדד המחירים לצרכן. מאידך, מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו.
4. לחברה התחייבויות בריבית משתנה, החשופות לשינויים בריבית בנק ישראל/פריים.

ג. מדיניות החברה בניהול סיכונים השוק הללו הינה כדלקמן:

מדיניות החברה הינה להגן על החשיפה הכלכלית, אולם הדירקטוריון עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות, על פי שיקול דעתו לשנות מדיניות זו. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות המימון (בנקים, שוק ההון), מח"מ, בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות המימון. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי, החלופות השונות, והערכות לשינויים החזויים באינפלציה וברמת הריבית במשק, בזמינות מקורות המימון וכו'. דירקטוריון החברה לא קבע קריטריונים ומגבלות כמותיות להיקף החשיפות, ואלו יבחנו על ידו מעת לעת בהתאם לסיכונים השוק אליהם חשופה החברה. עודפי המזומן של החברה יושקעו בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מאי 2019 ועודכנה בחודש ספטמבר 2020.

ד. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים השוק ואופן מימושה

1. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכונים השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים. דירקטוריון החברה מקבל דיווח אחת לתקופה על ידי הנהלת החברה בנוגע להתפתחויות והחשיפה השוטפת.
2. המבקר הפנימי ימונה לפקח על מימוש מדיניות החברה.
3. דירקטוריון החברה מקיים מדי תקופה דיונים בנושא החשיפות השונות של החברה.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך.

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח):

<u>הפסד מהשינויים</u>			<u>רווח מהשינויים</u>			
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>		
			<u>ליום (*)</u>			
<u>ירידה של 2%</u>				<u>עליה של 2%</u>		
<u>בריבית ***</u>	-10%	-5%	31.12.2021	+5%	+10%	<u>בריבית ***</u>
	(13)	(6)	(3,280)	6	13	328
	(381)					

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית שלילית בשיעור של כ- (0.74) (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021.

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן (מיליוני ש"ח):

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>עליה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>ירידה בשיעור המדד</u>	
+0.2%	+0.1%	31.12.2021	-0.1%	-0.2%
(6.6)	(3.3)	(3,280)	3.3	6.6

מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

מבחן רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים (מיליוני ש"ח):

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>עליה בשווי</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>ירידה בשווי</u>	
+10%	+5%	31.12.2021	-5%	-10%
6.2	3.1	62.3	(3.1)	(6.2)

* ניירות ערך סחירים שיש להם מחירי שוק.

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

רגישות תוצאות פעילות החברה (נטו) לשינויים בשער החליפין של הדולר הינה זניחה.

1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידעוניהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, בדירקטוריון החברה מכהנים שישה דירקטורים אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה דרור גד, אירית שלומי, דוד ברוך, עופר ארדמן, איציק שריר ויקותיאל (קותי) גביש (לפרטים אודות דירקטורים אלו, ניסיונם והשכלתם ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי).

לפרטים בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי.

2. דירקטורים בלתי תלויים

בדירקטוריון החברה מכהנים ארבעה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (ביניהם נכללים שני הדירקטורים החיצוניים).

ביום 14 באוקטובר 2021 אישרה ועדת הביקורת של החברה כי מתקיימים עבור מר עופר ארדמן תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240(ב) עד (ו) לחוק החברות, והחל מאותו מועד הוא מסווג כדירקטור בלתי תלוי.

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים, ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי ותקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

3. מבקר פנימי

המבקר הפנימי בחברה, מר משה כהן החל לכהן כמבקר פנימי בתאריך 1 במרץ 2007. מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 במרץ 2007, בהסתמך על השכלתו, כישוריו וניסיונו המקצועי העשיר ורוב השנים בתחום הביקורת הפנימית.

כישורי המבקר: מר משה כהן, רו"ח מוסמך משנת 1982, בוגר תואר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב, הינו שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות', ומשמש כמבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות, מוסדות, מלכ"רים וחברות פרטיות. כמו כן, הינו מכהן כדירקטור במספר חברות, כולל חברה ציבורית. למבקר הפנימי ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים.

למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הביקורת הפנימית תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה, ואינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה.

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד חייקין, כהן, רובין ושות'. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר פנים.

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי נקבעה על פי תוצאות עבודת סקר הסיכונים אשר ביצע בשנת 2017. תוכנית העבודה השנתית נקבעת בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי והנהלה הבכירה של החברה, ומאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

היקף העסקת המבקר ותוכנית הביקורת נקבעו בתיאום עם ועדת הביקורת של החברה. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכניות העבודה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה.

יצוין, כי במסגרת תכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי מבוצעת מדי שנה ביקורת פנימית בנושא יישום ההסכם עם חברת הניהול. בשנת 2021 גם בוצעה ביקורת פנימית על הליך מימוש האופציה להארכת

הסכם הניהול שהתקיים בשנת 2020. כמו כן, בשנת 2022 תבוצע ביקורת פנימית על הליך חידוש הסכם הניהול, אשר מהווה עסקה מהותית לחברה, ובכלל זאת על הליכי אישורו.

בשנת 2021 הושקעו על ידי המבקר הפנימי כ- 472 שעות עבודה. היקף זה נקבע במסגרת תוכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תוכנית העבודה.

בשנת 2021 הוגשו 5 דוחות ביקורת בכתב של המבקר הפנימי, והם נדונו בישיבות ועדת הביקורת שנתקיימו בימים 30 ביוני 2021, 26 בדצמבר 2021 ו- 27 בפברואר 2022. המבקר הפנימי מגיש את הדוחות בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת.

התגמול של המבקר הפנימי נקבע על פי היקף העסקתו. בהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו ולמורכבותם, התגמול בגין שנת 2021 הסתכם בסך של כ- 113 אלפי ש"ח.

הממונה האירגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה. על פי הודעת המבקר הפנימי, תוכנית הביקורת נערכה על פי התקנים המקצועיים המקובלים, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

למבקר הפנימי גישה חופשית ומלאה למסמכי החברה, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה למערכות המידע של התאגיד, לרבות לנתונים כספיים.

דירקטוריון החברה סבור כי היקף הביקורת הפנימית ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה, וכי התגמול המשולם לו הינו הוגן וסביר ולא עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.

4. פרטים בדבר המבקר של החברה ושכר רואי החשבון

רואה החשבון המבקר הינו משרד זיו האפט, אשר מונה עם הקמת החברה בשנת 2006. ביום 21 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה להאריך את כהונת משרד זיו האפט כרואי החשבון המבקרים של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם. השכר הכולל בגין שנת 2021 עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת (לרבות שירותי מס ודוחות הצעת מדף) הסתכם בסך של כ- 640 אלפי ש"ח (בשנת 2020 בסך של כ- 560 אלפי ש"ח). בנוסף, שולמו כ- 75 אלף ש"ח עבור שירותי ייעוץ מס נוספים. עקרונות לקביעת שכר הטירחה של המבקר ביחס לשנת הדיווח: שכר הטירחה נקבע בשיטה גלובלית. הגורמים אשר אישרו את שכר הטירחה הם הנהלת החברה והדירקטוריון. שירותי ביקורת עבור עסקאות משותפות מסוימות ניתנו על ידי משרד קוסט פורר גבאי את קסירר. השכר ששולם על ידי החברה בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2021 הינו כ- 36 אלפי ש"ח (בשנת 2020 כ- 32 אלפי ש"ח).

5. תוכנית אכיפה פנימית

ביום 8 באוגוסט 2012 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה, בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות של החברה, נושאי משרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך, לרבות על בסיס נהלים שאימצה החברה. התכנית קובעת הסדרים, בין היתר, ביחס לאופן הטמעת הנהלים בחברה, קיום מנגנוני פיקוח ודיווח, וכן קביעת דרכי טיפול והפקת לקחים בנוגע לתקלות (ככל שתתגלנה). התוכנית גובשה על סמך מאפייניה היחודיים וסביבת פעילותה של החברה, וזאת בהתבסס על סקר ציות בתחום ניירות ערך.

דירקטוריון החברה מינה את סמנכ"ל הכספים של החברה, להיות הממונה על האכיפה בחברה.

החברה אימצה נהלים, הכוללים נוהל בעניין איסור שימוש במידע פנים, נוהל בעניין דיווחים מיידיים, נוהל אישור עסקאות בעלי עניין ונוהל איסור תרמית ומניפולציה. במהלך שנת 2016 עודכן נוהל הדיווחים בעקבות תיקוני חקיקה שפורסמו.

בשנת 2018 ביצעה החברה סקר ציות ובדיקה מקיפה לצורך עדכון והתאמת תכנית האכיפה הפנימית לעת הנכחית ולפעילות החברה, באמצעות גורם חיצוני. ביום 12 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה את תכנית האכיפה המעודכנת.

ביום 27 בפברואר 2022 בחן דירקטוריון החברה את תכנית האכיפה הפנימית ובדק את הצורך בעדכונה, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדיון ובהנחיות רגולטוריות. דירקטוריון החברה מצא כי, במועד זה, אין צורך בעדכון תכנית האכיפה הפנימית. כמו כן, קבע הדירקטוריון כי בשנת 2022 יבוצע סקר ציות של תכנית האכיפה הפנימית, באמצעות גורם חיצוני, אשר ממצאיו יובאו לדיון בדירקטוריון החברה.

6. קוד אתי

החברה אימצה קוד אתי המעגן את הערכים הבסיסיים העומדים ביסוד פעילותה העסקית וקשריה של החברה עם בעלי מניותיה, שותפיה, בעלי תפקידים ונושאי משרה בה, נושים, לקוחות, ספקים, מתחרים, רשויות ממשל והקהילה בכללותה. הקוד כולל כללי התנהגות מחייבים לנושאי המשרה בחברה, למנהליה ולבעלי תפקידים בה, בעיקר בתחומים של מניעת ניגודי עניינים וניצול הזדמנויות עסקיות של החברה, קבלת טובות הנאה, קבלת ומתן מתנות והפקת רווח אישי, שקיפות, שמירת סודיות ושימוש במידע פנים, שמירה על זכויות העובדים, פרטיותם והעדר אפליה ויצירת סביבת עבודה בטוחה עבור כלל נושאי המשרה ובעלי התפקיד בה, לקוחותיה וספקיה.

7. נוהל סיווג עסקאות עם נושא משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות

ביום 8 באוגוסט 2012 קבעה ועדת הביקורת אמות מידה לבחינת חריגות של עסקאות עם בעלי עניין, שמטרתן קביעת אמות מידה וקווים מנחים לסיווגן של עסקאות עם נושאי משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות או שאינן חריגות, הן לצורך סוגיית הליכי האישור הנדרשים לאותן עסקאות והן לצורך סוגיית הדיווח, הכל בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך והתקנות מכוחם, וזאת על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה ("אמות המידה"). עסקה תסווג כעסקה שאינה חריגה אם היא עומדת בשלושה קריטריונים מצטברים: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) בתנאי שוק; (3) ואינה מהותית לחברה. דהיינו, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. אחת לשנה, מגישה הנהלת החברה לוועדת הביקורת דוח מסכם של העסקאות שנבחנו במהלך השנה החולפת ואשר סווגו, בהתאם לאמות המידה המפורטות לעיל, כעסקאות שאינן חריגות. בהתאם לכך, הגישה הנהלת החברה דוח מסכם כאמור, לוועדת הביקורת בישיבתה ביום 26 בדצמבר 2021. בישיבתה האמורה בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה ובדקה את הצורך בעדכון, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדיון ובהנחיות רגולטוריות. ועדת הביקורת מצאה כי אין צורך בעדכון אמות המידה.

8. הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה, פטור ביטוח ושיפוי

ביום 6 באוקטובר 2013, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה ("מדיניות התגמול"). לפרטים ראו נספח ב' אשר צורף לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בספטמבר 2019 (מספר אסמכתא 01-098614-2019).

בהתאם להוראות סעיף 267א(ד) לחוק החברות, מדיניות תגמול טעונה אישור מדי שלוש שנים, ולפיכך תוקפה של מדיניות התגמול הוארך באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 באוקטובר 2016 וביום 3 בנובמבר 2019, לאחר שועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו את מדיניות התגמול ומצאו כי אין צורך לערוך בה שינויים כלשהם, ולכן המליצו לאסיפה הכללית על הארכת תוקפה, וזאת על יסוד הנימוקים שעמדו בבסיס ההחלטות הקודמות לאישור מדיניות התגמול של החברה, אשר עומדים בתוקפם.

ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול שבין החברה לבין ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול"), לתקופה של שנתיים נוספות, שתחילתה ביום 27 בספטמבר 2020 וסיומה ביום 26 בספטמבר 2022.

באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת תיקון למדיניות התגמול של החברה בדבר תנאי מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

לפרטים ראו דיווח מיידי משלים אודות זימון אסיפה כללית, שפורסם ביום 15 ביולי 2020 (אסמכתא 2020-01-068611). לפרטים אודות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 24.1 לפרק א' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

ביום 20 בפברואר 2021 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים ("הפוליסה") לתקופה של שנה, שתחילתה ביום 1 במרץ 2021 וסיומה ביום 28 בפברואר 2022.

בחודש פברואר 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של הפוליסה עד ליום 13 במרץ 2022.

בחודש מרץ 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של הפוליסה לתקופה של שנה, שתחילתה ביום 1 במרץ 2022 וסיומה ביום 28 בפברואר 2023.

לפרטים בדבר פטור ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה בה, ראו סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ט) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

9. מינוים מחדש של דירקטורים

ביום 21 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוים מחדש של מר דרור גד, מר דוד ברוך, מר יצחק שריר, מר יקותיאל (קותי) גביש ומר עופר ארדמן, כדירקטורים בחברה, החל מאותו המועד.

נספח ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם בהתאם לתקני דיווח 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.

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה 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 השנייה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2021 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה וכן את שיעורי ההיוון של הנכסים. כתוצאה מעדכון הערכות השווי שביצעה בדוחותיה הכספיים בשנת 2021, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 317 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

3. מעריכי שווי מהותיים מאוד

להלן פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970: מעריכת השווי החיצונית של עיקר נכסי החברה הינה גב' דברת אולפין. גב' דברת אולפין ("מעריכת השווי") הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכת השווי מתקבלת על-ידי הנהלת החברה מידי שנה. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריכת השווי מהווה, ליום 31 בדצמבר 2021, כ-92% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה (כ-82% על בסיס מאוחד מורחב), על-כן היא "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. החברה התחייבה לשפות את מעריכת השווי בגין נזקים כספיים שייגרמו לה (ככל שיגרמו) בקשר עם הערכות השווי שבוצעו עבור החברה, הנובעים מהנתונים שנמסרו לה על ידי החברה. שכר הטרחה של מעריכת השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מעריכת השווי בשל ניסיונה הרב ומקצועיותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לה את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. לפרטים נוספים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד שבוצעה על ידי מעריכת השווי, ראו בסעיף 17.1.8 לפרק א' לדוח התקופתי.

4. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר התקשרויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. לפירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

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

הסעיף	סדרה ד' (*)	סדרה ה' (**)	סדרה ו' (***)	סדרה ז' (****)
מועד ההנפקה	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 31.03.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 07.02.19	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	28.12.20 21.04.21 22.11.21
ערך נקוב במועד ההנפקה	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 90,537-31.8.17 196,895-21.12.17 260,106-29.01.18 281,911-07.02.19	187,397-15.06.16 40,428-10-12/2017 61,772-01-03/2018 171,155-30.06.19 339,200-21.04.20 141,405-22.11.21	192,055-28.12.20 148,015-21.04.21 44,287-22.11.21
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	801,990	1,051,494	941,357	384,357
ערך נקוב ליום 31.12.21	244,233	1,006,202	922,617	384,357
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.12.21	249,587	1,036,469	960,018	393,590
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.21	2,841	11,796	9,560	2,800
שווי הוגן ליום 31.12.21	278,303	1,297,397	1,223,391	480,523
שווי בורסאי ליום 31.12.21	278,303	1,297,397	1,223,391	480,523
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%
מועדי תשלום הקרן	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 עשר 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 בספטמבר 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.
מועדי תשלום הריבית	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 בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וכלה ביום 20 בספטמבר 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.
בסיס ההצמדה ותנאיה	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.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד רוי"ח אורי לזר	עו"ד רוי"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

הסעיף	סדרה ד' (*)	סדרה ה' (**)	סדרה ו' (***)	סדרה ז' (****)
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable	ilAA/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/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
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן	כן

בחודש מרץ 2021 נפרעו במלואן (פדיון סופי) אגרות חוב (סדרה ג') של החברה אשר הונפקו לראשונה בשנת 2010.

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באוגוסט 2021 (אסמכתא 2021-01-061102).

* 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.

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן : ההון העצמי של החברה הינו כ - 3,177 מיליוני ש"ח.

בחודש אפריל 2020 הודיעה החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות חוב (סדרה ד') אשר בוצע ביום 13 במאי 2020. הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בסך של 347 מיליון ש"ח ע.ג. ("החלק הנפדה"), שהיווה כ- 52.38% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למועד ההודעה. סכום הפדיון המוקדם הכולל בסך של כ- 375.5 מיליון ש"ח (108.21393 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד')) חושב לפי חלופה (3) הקבועה בסעיף 6.2.9.3 לשטר הנאמנות, דהיינו יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם

כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות) בתוספת שיעור שנתי של 1.5%. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 034543-01-2020) ודיווח מתקן שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 0359505).

**** 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.

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 3,177 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 3,177 מיליון ש"ח.

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) היה 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. כל 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(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

בחודש נובמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו'), בהיקף של כ- 141.4 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 187 מיליון ש"ח ברוטו. האג"ח שהונפקו דורגו ע"י S&P מעלות בדירוג AA/STABLE.

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

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 ז') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') 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 וזכויותיה הקיימים ו/או העתידיים (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות); (ד) אגרות החוב (סדרה ז') 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 ז') לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברה מדרגת כלשהי עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו; (ד) אם החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות (הון עצמי מינימלי, ראו להלן) למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטת של המחזיקים בהחלטה מיוחדת, או לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') בהחלטת מיוחדת; (ה) אם החברה לא תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה למשך תקופה של שלושה חודשים, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה להחשב כקרן השקעות במקרקעין כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו במלואן; (ו) אם תחום הנדל"ן המניב בישראל יחדל מלהיות תחום הפעילות המרכזי של החברה; (ז) אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

אמות מידה פיננסיות: סכום ההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות מיעוט, ככל שיהיו) לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 3,177 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2021 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 148.0 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 175 מיליון ש"ח ברוטו. האג"ח שהונפקו דורגו ע"י S&P מעלות בדירוג AA/STABLE.

בחודש נובמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 44.3 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 56 מיליון ש"ח ברוטו. האג"ח שהונפקו דורגו ע"י S&P מעלות בדירוג AA/STABLE.

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2021 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
453,576	-	661	-	452,915	מזומנים ושווי מזומנים
90,762	-	500	-	90,262	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
48,972	2,463	-	1,120	45,389	חייבים ולקוחות
<u>593,310</u>	<u>2,463</u>	<u>1,161</u>	<u>1,120</u>	<u>588,566</u>	
נכסים לא שוטפים					
5,625,946	5,625,946	-	-	-	נדל"ן להשקעה
487,439	487,439	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
59,661	23,004	-	11,486	25,171	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>6,766,356</u>	<u>6,138,852</u>	<u>1,161</u>	<u>12,606</u>	<u>613,737</u>	
התחייבויות שוטפות					
653,818	-	-	238,501	415,317	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
126,142	7,985	-	31,015	87,142	זכאים ויתרות זכות
<u>779,960</u>	<u>7,985</u>	<u>-</u>	<u>269,516</u>	<u>502,459</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
2,477	-	-	-	2,477	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,685,527	-	-	2,685,527	-	אגרות חוב, נטו
67,284	-	*67,284	-	-	התחייבות בגין חכירה
28,063	16,441	-	350	11,272	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,177,103	3,177,103	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
25,942	25,942	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>6,766,356</u>	<u>3,227,471</u>	<u>67,284</u>	<u>2,955,393</u>	<u>516,208</u>	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.



13 במרץ, 2022

לכבוד
ריט 1 בע"מ
רח' הנחושת 6
רמת החייל, ת"א
א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 31 בדצמבר 2021 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961.

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

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

לכבוד

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

ג.א.נ,

הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא תאריך מיום 21 בפברואר 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2022 על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2022

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2021

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-61	ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על הכנסות מנדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הערכת שווי נדל"ן להשקעה; (4) בקורות על עמידת החברה בכללי REIT; (5) התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים כולל אג"ח (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 13 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2022

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3.00% וכ-3.00% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-5.77%, כ-6.74% וכ-5.82%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 13 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל אביב, 13 במרץ 2022

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2020	31.12.2021	ביאור	
נכסים שוטפים:			
223,624	453,576	3	מזומנים ושווי מזומנים
79,129	90,762	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
22,812	48,972	5	חייבים ולקוחות
<u>325,565</u>	<u>593,310</u>		
נכסים לא שוטפים:			
4,851,170	5,625,946	6	נדל"ן להשקעה
278,559	487,439	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
57,346	59,661		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,187,075</u>	<u>6,173,046</u>		
<u>5,512,640</u>	<u>6,766,356</u>		
התחייבויות שוטפות:			
147,164	653,818	8	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
66,198	126,142	9	זכאים ויתרות זכות
<u>213,362</u>	<u>779,960</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
72,032	2,477	10	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,453,642	2,685,527	11	אגרות חוב, נטו
65,139	67,284	6(י)(3)	התחייבות בגין חכירה
15,297	28,063		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,606,110</u>	<u>2,783,351</u>		
הון:			
2,674,330	3,177,103		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
18,838	25,942		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,693,168</u>	<u>3,203,045</u>	12	סה"כ הון
<u>5,512,640</u>	<u>6,766,356</u>		

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

13 במרץ 2022
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
334,984	307,834	328,702		הכנסות מדמי שכירות, נטו
19,516	20,112	21,599		עלות אחזקה ותפעול מבנים
315,468	287,722	307,103		
225,647	(80,076)	266,155	6(ב)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
541,115	207,646	573,258		
38,213	37,783	41,535	14	הוצאות הנהלה וכלליות
502,902	169,863	531,723		
9,619	21,480	45,326	15	הכנסות מימון
(59,821)	(42,402)	(113,878)	15	הוצאות מימון
(50,202)	(20,922)	(68,552)		הוצאות מימון, נטו
(23,144)	4,691	51,638		חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
429,556	153,632	514,809		רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	16	מסים על הכנסה
429,556	153,632	514,809		סה"כ רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:				
423,686	151,664	507,705		בעלי מניות החברה
5,870	1,968	7,104		זכויות שאינן מקנות שליטה
429,556	153,632	514,809		
2.388	0.850	2.837	21	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.374	0.848	2.825	21	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
177,420	178,486	178,978		מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
178,468	178,881	179,693		מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,693,168	18,838	2,674,330	1,299,284	6,575	1,189,781	178,690	יתרה ליום 1 בינואר 2021
514,809	7,104	507,705	507,705	-	-	-	שינויים בתקופה:
120,475	-	120,475	-	-	114,895	5,580	רווח כולל לתקופה
6,143	-	6,143	-	673	4,771	699	הנפקת מניות
(131,550)	-	(131,550)	(131,550)	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
3,203,045	25,942	3,177,103	1,675,439	7,248	1,309,447	184,969	דיבידנד שהוכרז
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,661,660	16,870	2,644,790	1,274,383	6,565	1,185,569	178,273	יתרה ליום 1 בינואר 2020
153,632	1,968	151,664	151,664	-	-	-	שינויים בתקופה:
4,639	-	4,639	-	10	4,212	417	רווח כולל לתקופה
(126,763)	-	(126,763)	(126,763)	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,693,168	18,838	2,674,330	1,299,284	6,575	1,189,781	178,690	דיבידנד שהוכרז
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
175,931	1,162,638	6,264	969,766	2,314,599	-	2,314,599
יתרה ליום 1 בינואר 2019						
-	-	-	423,686	423,686	5,870	429,556
-	-	-	-	-	11,000	11,000
רווח כולל לתקופה						
-	-	-	-	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה						
1,225	18,763	-	-	19,988	-	19,988
1,117	4,168	301	-	5,586	-	5,586
שאחדה לראשונה						
-	-	-	(119,069)	(119,069)	-	(119,069)
178,273	1,185,569	6,565	1,274,383	2,644,790	16,870	2,661,660
הנפקת מניות						
תשלום מבוסס מניות						
דיבידנד שהוכרז						
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
429,556	153,632	514,809
(239,891)	11,822	(308,793)
189,665	165,454	206,016
(127,769)	(123,498)	(486,913)
126,908	250	-
(132,006)	-	-
(15,070)	(3,036)	(147,175)
(159,554)	94,292	17,723
(3,666)	(20,790)	(5,804)
(311,157)	(52,782)	(622,169)
(47,966)	(19,215)	325,773
(99,629)	379	3,508
546,613	620,338	413,477
(84,938)	(446,819)	(85,578)
(119,069)	(126,763)	(131,550)
-	-	120,475
195,011	27,920	646,105
73,519	140,592	229,952
9,513	83,032	223,624
83,032	223,624	453,576

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי
מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת חברות בנות (נספח ג')

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים, נטו

גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
5,586	4,639	6,143	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
23,144	(4,691)	(51,638)	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
6,785	(14,199)	62,171	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(3,061)	(7,813)	(26,433)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(225,647)	80,076	(266,155)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(35,649)	(38,845)	(44,063)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
80,786	80,217	89,625	הוצאות מימון אחרות, נטו
(148,056)	99,384	(230,350)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
8,924	625	(24,360)	גידול (קטון) בחייבים ולקוחות
(12,635)	(666)	33,114	גידול (קטון) בזכאים ויתירות זכות
(3,711)	(41)	8,754	
מזומנים לפעילות שוטפת:			
(88,678)	(88,685)	(91,382)	ריבית ששולמה
554	1,164	685	ריבית שנתקבלה
-	-	3,500	דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(88,124)	(87,521)	(87,197)	
(239,891)	11,822	(308,793)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
27,909	7,274	24,510	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
4,010	-	-	התאמת תמורה שטרם שולמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	500	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח ג'- איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
339	-	-
(95,093)	-	-
(185,092)	-	-
128,179	-	-
11,000	-	-
(140,667)	-	-
(21,818)	-	-
20,000	-	-
10,355	-	-
124	-	-
(132,006)	-	-

נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה:

הון חוזר נטו (למעט מזומנים)

נדל"ן להשקעה

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים

זכויות שאינן מקנות שליטה

הלוואת בעלים

הנפקת מניות תמורת הרכישה

מקדמה על חשבון השקעה

עלויות רכישה שטרם שולמו

סך-הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

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 הוקמה במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). קרן השקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן השקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רח' הנחושת 6, רמת החייל, תל אביב.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בהתאם למטבע ההצגה (ראה ביאור 2 (יא) להלן), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים. הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט נכסים והתחייבויות לגביהם יושם מודל השווי ההוגן, כדוגמת נדל"ן להשקעה ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

ג. הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה כללה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

החברה בחנה את מהותיות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

שיעור נכסי החברות הבנות מתוך נכסי החברה במאוחד.

שיעור התחייבויות החברות הבנות מתוך התחייבויות החברה במאוחד.

שיעור תזרים מפעילות שוטפת של החברות הבנות מתוך התזרים מפעילות שוטפת של החברה במאוחד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ד. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן. להלן תיאור הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושן נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית:

נדל"ן להשקעה - בקביעת השווי ההוגן, מסתמכת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים חתומים עם שוכרים לתאריך הדוח על המצב הכספי, וניסיון העבר אותו צברה החברה בהחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - ראה ביאור 6.

ה. שווי הוגן:**1. מדידת שווי הוגן:**

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. שווי הוגן (המשך):

1. מדידת שווי הוגן (המשך):

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

2. מידרג השווי ההוגן:

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במידרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מידרג השווי ההוגן הינו:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זחים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במידרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ו. חברות בנות:

כאשר חברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות והיא מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה, לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ז. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון בחברה הבת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין לחברה.

ח. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק:

בעת רכישת נכס או קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק, החברה מזהה את הנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי שנרכשו, הקריטריונים להכרה בהם וההתחייבויות שניטלו, ומכירה בהם. העלות הכוללת מוקצת לנכסים ולהתחייבויות האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה. עסקה או אירוע מסוג זה לא יוצרים מוניטין.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק (המשך):

בעת רכישת קבוצת נכסים שאינה מהווה עסק וסך השווי ההוגן האינדיווידואלי של הנכסים וההתחייבויות הניתנים לזיהוי שונה ממחיר העסקה והקבוצה כוללת, הן נכסים והתחייבויות ניתנים לזיהוי שנמדדים לראשונה בעלות, והן כאלה שאינם נמדדים לראשונה בעלות (כגון מכשירים פיננסיים), החברה:

- מודדת כל נכס או התחייבות ניתנים לזיהוי, אשר אינם נמדדים לראשונה בעלות, בהתאם לדרישות המדידה לראשונה שחלות על אותו נכס או על אותה התחייבות;
- מפחיתה ממחיר הרכישה של קבוצת הנכסים את הסכומים שהוקצו לנכסים ולהתחייבויות אלה;
- מקצה את יתרת מחיר העסקה לנכסים ולהתחייבויות שניתנים לזיהוי על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים של נכסים והתחייבויות אלה במועדי הרכישה.

עלויות עסקה מזוהות לקבוצת נכסים והתחייבויות ומופחתות לרווח והפסד במועד העסקה.

האמור לעיל מיושם גם במקרים בהם נרכשת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שאינה מהווה עסק, תוך התחשבות בשיעור ההחזקה הנרכש.

ט. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

פעילויות משותפות - כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

עסקאות משותפות - כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

י. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה.

זכויות הצבעה פוטנציאליות, במידה וקיימות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך):

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין החברות הכלולות והעסקאות המשותפות יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. בחינה של ירידת ערך בהשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביעות על כך שייתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה המשותפת. עליה בשיעור ההחזקה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלת בהתאם לשיטת הרכישה מחושבת רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה. תקבול דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, יוצג בדוח על תזרימי המזומנים כחלק מהפעילות השוטפת.

יא. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

- 1. מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ. לפרטים נוספים, ראה באורים 2 (יג) ו- 2 (יד) להלן.
- 2. מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

יב. תקופת המחזור התפעולי של החברה:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד שנה אחת.

יג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של המטבעות העיקריים ושיעורי השינוי, בתקופות החשבון:

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות) *
100.5	99.8	102.6	לפי מדד בגין
100.5	99.9	102.3	לפי מדד ידוע
3.456	3.215	3.110	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
%	%	%

			מדד המחירים לצרכן
0.60	(0.69)	2.80	לפי מדד בגין
0.30	(0.60)	2.40	לפי מדד ידוע
(7.79)	(6.97)	(3.27)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2020 = 100.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. עסקאות במטבע חוץ:

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

1. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער החליפין המידי בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה.
2. בכל תאריך דוח על המצב הכספי, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין היציג לתאריך הדוח על המצב הכספי.

טו. פריטים כספיים צמודי מדד:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד מותאמים לפי המדד הרלוונטי בכל תאריך דיווח בהתאם לתנאי ההסכם הרלבנטיים למכשיר הפיננסי. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

טז. מזומנים ושווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון הינה עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

יז. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי מוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר במועד קשירת העסקה. נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס פיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א) מכשירי חוב בעלות מופחתת: 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, נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדים לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית מוכרות לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד: כל הנכסים הפיננסיים האחרים, נמדדים לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה מוכרים ברווח או הפסד. עלויות עסקה שמיוחסות במישרין לנכסים אלה מוכרות ברווח או הפסד בעת התהוותן.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית מוכרת כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות:

א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, נמדדות בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות להתחייבויות אלו מוכרות ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. מכשירים פיננסיים (המשך):

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו בדרך כלל בערכו הנומינלי.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת ועל נכסים בגין לקוחות וחייבים בגין חכירות.

החברה מודדת הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות וחייבים בגין חכירות ובגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כירידת ערך ברווח או הפסד. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס.

4. גריעת מכשירים פיננסיים:

נכס פיננסי נגרע מהדוח על המצב הכספי במועד קשירת העסקה כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי פקעו או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי. העברה יכולה להתבצע רק באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי לצד אחר בהתקיים תנאים מסוימים.

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי רק כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. במידה והתחייבות פיננסית קיימת מוחלפת, כלפי אותו מלווה, בהתחייבות פיננסית אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהדוח על המצב הכספי והחברה מכירה בהתחייבות חדשה בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה מוכר ברווח או הפסד בסעיף מימון. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנוכחיים של ההתחייבות הפיננסית המקורית. כאשר סף עשרת האחוזים לעיל אינו מתקיים, נבחנים גם פרמטרים איכותיים המתייחסים לשוני במאפיינים הכלכליים של מכשירי החוב המוחלפים אשר מתבססים על הסיכונים הכלכליים והפיננסיים של המשקיע.

במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הנ"ל מטופלים בדרך של התאמת הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית, בכדי לשקף את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים המעודכן. הערך בספרים מחושב מחדש

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. מכשירים פיננסיים (המשך):

4. גריעת מכשירים פיננסיים (המשך):

באמצעות חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית הנוכחית. התאמת הערך בספרים של ההתחייבות מוכרת ברווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה בסעיף מימון.

יח. נדל"ן להשקעה:

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.
2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.
- לאחר ההכרה לראשונה, החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח והפסד.
4. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס.
5. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

יט. אגרות חוב:

אגרות חוב מוכרות לראשונה בהתאם לסכומים שנתקבלו בגין ובניכוי הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה והפרמיה מופחתות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

כ. חכירה:

חכירה היא הסכם לפיו המחכיר מעביר לחוכר בתמורה לתשלום או לסדרת תשלומים את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוסכמת. קיימים שני סוגים של חכירות: חכירה מימונית (חכירה המעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס, ללא קשר להעברת הזכות הקניינית בסופו של ההסדר) וחכירה תפעולית (חכירה שאינה מימונית).

בעסקת רכישת נכס מצד ג' והחכרתו בחזרה לאותו צד החברה בוחנת את תנאי החכירה. אם תנאי החכירה החוזרת מהווים חכירה תפעולית, הרכישה תוצג כרכישת נכס נדל"ן להשקעה. במקרים בהם החכירה החוזרת מסווגת כחכירה מימונית, החכירה תוצג כמתן הלוואה.

כא. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כא. הכרה בהכנסה (המשך):

בעקבות התפרצות מגפת הקורונה, גיבשה החברה מדיניות הקלות בתשלומי שכר הדירה לשוכרים מתחום המסחר, אשר נפגעו בצורה ישירה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מרכזי הסעדה, מרכזי המסחר והקניונים (ולמעט חנויות שהוגדרו כחיוניות). הקלות אלו ניתנו בעיקר לתקופה שעסקיהם היו סגורים כתוצאה מההנחיות ולתקופה קצובה לאחר שנפתחו.

במקרים בהם ניתנו לשוכרים הנחות ביחס לתקופה בה היו סגורים בשל צווי המדינה, טופלו כדמי חכירה משתנים שליליים בהתאם להוראות IFRS 16, ונזקפו מיידית לרווח והפסד כהקטנת הכנסה.

במקרים בהם דמי השכירות חושבו לתקופה קצובה כנמוך מבין רכיב קבוע לאחוז מפידיין, ההפחתות בדמי השכירות, ככל שהיו, הוכרו בתקופה בה הן ניתנו.

החברה רואה בהקלות שניתנו על ידיה כעל אירוע יוצא דופן שיש להכירו בתקופת מתן ההקלות, על מנת לשקף בצורה נאותה יותר את מהותו הכלכלית, וזאת לעומת פריסת ההקלות על פני תקופת השכירות בשיטת הקו הישר.

כב. מכשיר הוני:

כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסים של החברה לאחר ניכוי כל התחייבויותיה מסווג כמכשיר הוני. עלויות המתייחסות ישירות להנפקת מכשיר הוני מוצגות בהון בניכוי מתמורת ההנפקה.

כג. רווח למניה:

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי זכויות הונות במניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

לצורך חישוב הרווח המדולל למניה, מספר המניות הרגילות הינו הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות, שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, בתוספת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות כתוצאה מההמרה של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות למניות רגילות. מניות רגילות פוטנציאליות מדללות נחשבות ככאלו שהומרו למניות רגילות בתחילת התקופה או, ממועד הנפקת המניות הרגילות הפוטנציאליות, כמאוחר שבהם. מניות רגילות פוטנציאליות טופלו כמדללות כאשר, המרתן למניות רגילות הקטינה את הרווח למניה או הגדילה את ההפסד למניה.

כד. תשלום מבוסס מניות:

1. החברה מכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות, בין היתר, בגין רכישת שירותים בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 2 (להלן: "IFRS 2"). עסקאות אלה כוללות עסקאות שיסולקו במכשירים הוניים, כגון: מניות או אופציות למניות של החברה.

2. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה בהנפקות תשלומים מבוססי מניות לחברת הניהול ולעובדי חברת הניהול נמדד בהתייחס לשווי ההון של המכשירים ההוניים המונפקים בתאריך מתן ההטבה (יום ההענקה) על פי הוראות IFRS 2 בהסתמך על מודל B&S לתמחור אופציות ככל שנדרש. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף על פני תקופת ההבשלה להוצאות בגין מתן שירותים כנגד ההון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כה. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

עדכונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל- IAS 1"):

להלן מידע לגבי תיקונים לתקן שפורסם אך טרם נכנס לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תיקון שיצוין להלן ניתן ליישם מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמצו לראשונה במועד התחילה המחייב שלו.

1. סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות-

התיקונים ל- IAS 1 פורסמו בינואר 2020 במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. התיקונים מבהירים היבטים שונים של אחד מהקריטריונים לסיווג שמבוסס על שאלת קיומה של זכות לדחות סילוק של התחייבות לפחות 12 חודש. בנוסף מבהירים התיקונים, מהי משמעות המונח "סילוק" בהקשר של סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף תקופת הדיווח, גם אם המלווה בוחן את העמידה בתנאים רק במועד מאוחר יותר. קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.

כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (extinguishment) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים.

התיקונים ל- IAS 1 ייושמו למפרע, מתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן.

להערכת החברה למועד הדוח על המצב הכספי, לתיקון ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. גילוי מדיניות חשבונאית-

בתיקון הובהר איזה מידע יחשב כמהותי ויינתן לו גילוי במדיניות החשבונאית.

התיקון ל- IAS 1 ייושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

להערכת החברה למועד הדוח על המצב הכספי, לתיקון ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
		בשקלים:
46,679	78,020	בבנקים
176,175	374,895	פיקדונות (א)
		במטבע חוץ:
770	661	בבנקים
<u>223,624</u>	<u>453,576</u>	סך-הכל

(א) נושאים ריבית שנתית בטווח שבין 0.09% ל- 0.11% (בשנת 2020 בטווח שבין 0.09% ל-0.12%).

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

הרכב:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
45,490	53,600	מניות והמירים (א)
27,363	30,810	איגרות חוב
6,276	6,352	קרנות נאמנות
<u>79,129</u>	<u>90,762</u>	סך-הכל

(א) יתרת ההשקעה במניות ליום 31 בדצמבר 2020 כללה השקעה בהון המניות של מידאס השקעות בע"מ ("מידאס"), חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה, בסך של כ- 8.4 מיליון ש"ח, אשר מומשה במלואה בשנת 2021 בתמורה לכ- 9.6 מיליון ש"ח. לענין השקעה בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (חברה כלולה של מידאס) ראה ביאור 7(ג)(6).

ביאור 5 - חייבים ולקוחות:

הרכב:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
1,681	22,765	מוסדות
11,998	14,613	לקוחות והכנסות לקבל
853	2,463	הוצאות מראש ומקדמות לספקים
-	1,899	צדדים קשורים
8,280	7,232	אחרים
<u>22,812</u>	<u>48,972</u>	סך-הכל

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

א. להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה אשר נרכשו בתקופת הדוח ולאחריו:

1. רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה, נאות חובב
 - א. בחודש מרץ 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") את כל (100%) זכויותיו במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בהיקף של כ- 15,600 מ"ר המשמש לאחסנה, באזור התעשייה נאות חובב ("הנכס").
 - ב. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכר סך של כ- 80 מיליון ש"ח.
 - ג. הנכס מושכר לשוכר יחיד מתחום האחסון ("השוכר"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 9 שנים, ולשוכר שתי תקופות אופציות נוספות.
 - ד. בכוונת המוכר לבנות, באחריותו ועל חשבונו, תוספת של כ- 2,500 מ"ר לנכס הקיים ("התוספת"). החברה התחייבה לרכוש את התוספת בתמורה לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, שתשולם במועד מסירת התוספת לחזקת החברה ובכפוף לאכלוסה על ידי השוכר ותחילת תשלום דמי השכירות בגינה.
 - ה. דמי השכירות השנתיים המשולמים על ידי השוכר בגין הנכס הינם בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח. בגין הנכס והתוספת, ביחד, ישלם השוכר דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח.

2. רכישת 50% ממרכז מסחרי "SOHO", נתניה
 - א. בחודש נובמבר 2021 רכשה החברה מאלקטרה נדל"ן בע"מ ("המוכרת") את כל זכויות המוכרת, המהוות 50% מכלל הזכויות, במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם IKEA), הכולל 3 קומות מסחר מעל הקרקע וחלק מקומה 1- בהיקף כולל של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה ("העסקה" ו- "הנכס").
 - ב. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכרת סך של כ- 126 מיליון ש"ח.
 - ג. הנכס מושכר לכ- 40 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 7 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
 - ד. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתיית של כ- 6.5%.
 - ה. יתרת הזכויות בנכס (50%) נותרה בבעלות חברה פרטית אשר הקימה יחד עם המוכרת את הנכס ("השותף").
 - ו. בין החברה לשותף נחתם הסכם עסקה משותפת ובו הוגדרו יחסי השיתוף בין הצדדים ומנגנונים מקובלים בנוגע להחזקותיהם בנכס ולניהולו.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

א. להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה אשר נרכשו בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

3. רכישת 50% ממרכז מסחרי בגני תקווה

- א. בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("המוכר"), בהסכם לרכישת מחצית (50%) מזכויות המוכר ("הממכר") במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ- 9,000 מ"ר ("הנכס").
- ב. בחודש דצמבר 2021 הושלמה רכישת הנכס ("מועד הסגירה").
- ג. בתמורה לרכישת הממכר שילמה החברה למוכר סך של כ- 113 מיליון ש"ח.
- ד. בהתאם להסכם בין הצדדים, בתום חמש שנים ממועד הסגירה, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם ל- 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מסך של 95 מיליון ש"ח.
- ה. בגין חמש שנות ההפעלה הראשונות של הנכס קבעו הצדדים יעדי NOI, אשר בגין אי עמידה בהם ישלם המוכר לחברה קנס ובגין NOI גבוה יותר, תשלם החברה למוכר מענק. יעדי ה- NOI המובטחים לחברה מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.
- ו. בין החברה למוכר נחתם הסכם שיתוף המסדיר את ניהול הנכס.

4. רכישת קומות נוספות בבניין משרדים בתל-אביב

- א. בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה ב- 5 קומות משרדים בשטח של כ- 3,570 מ"ר ("הנכס"), במגדל בן 25 קומות ברחוב דניאל פריש בתל-אביב ("המגדל"), בתמורה לסך של כ- 66 מיליון ש"ח ("התמורה").
- ב. הנכס מושכר במלואו לשוכר אחד, לתקופת שכירות שיתרתה כ- 9 שנים, עם אופציות להארכתה ב- 14 שנים נוספות.
- ג. ה- NOI השנתי מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 5.1%.
- ד. הנכס מצטרף ל- 10 קומות ו- 235 מקומות חניה שנרכשו על ידי החברה בשנת 2008, כך שלאחר רכישתו מחזיקה החברה ב- 15 קומות משרדים בשטח כולל של כ- 11,000 מ"ר ובכ- 235 מקומות חניה בחניון המגדל.

5. לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות ראה ביאור 7.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
4,821,699	4,851,170	יתרה לתחילת השנה
109,547	508,621	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(80,076)	266,155	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו*
<u>4,851,170</u>	<u>5,625,946</u>	יתרה לסוף השנה

*התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
(74,777)	292,826	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(4,072)	2,165	התאמות הנובעות משערוך נכס חכירה ברעננה- ראה סעיף י' (3) להלן
(1,227)	(28,836)	הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות
<u>(80,076)</u>	<u>266,155</u>	

ג. התאמות שבוצעו על מנת להימנע ממדידה כפולה של נכסים ושל התחייבויות שהוכרו בנפרד:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
4,791,187	5,562,221	שווי הוגן בהתאם להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה
		<u>התאמות להערכת השווי:</u>
65,139	67,284	בתוספת התחייבות בגין חכירה
(5,156)	(3,559)	התאמות אחרות
<u>4,851,170</u>	<u>5,625,946</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה

ד. קביעת שווי הוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידות השווי ההוגן לאחת הרמות במידרג המשקפות את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות, היררכיית השווי ההוגן הינה:

(א) רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות זהות.

(ב) רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).

(ג) רמה 3 - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים). ככלל, הנדל"ן להשקעה בחברה נמדד בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

בדרך כלל, לא קיים בגינו מידע השוואתי מהימן, משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:

שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים - בקביעת שווי של מבני משרדים, מבני מסחר, חינוכים ובי"ח סיעודיים, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.0% לבין 7.0% (בשנת 2020 - בטווח שבין 6.5% ל-7.5%), ואילו בקביעת שווי של מבנים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 5.75% לבין 7.0% (בשנת 2020 - בטווח שבין 7.0% ל-7.25%).

ו. מדידת השווי ההוגן:

הערכות השווי נעשו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שיעורי ההיוון נקבעו 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.

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2021 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה וכן את שיעורי ההיוון של הנכסים.

דמי השכירות הממוצעים בהערכות השווי (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול) באזורים השונים בשטחי משרדים נעים בטווח של 36-106 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2020, 35-106 ש"ח לחודש למ"ר), במבני מסחר בטווח של 73-160 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2020, 72-158 ש"ח לחודש למ"ר) ובמבני תעשייה ולוגיסטיקה בטווח של 23-46 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2020, 17-46 ש"ח לחודש למ"ר).

ז. יחסי גומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת שווי הוגן:

אומדן השווי ההוגן יגדל כאשר:

- תזרימי המזומנים מתשלומי השכירות יגדלו.

- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

מניתוח רגישות עולה כי שינוי של כ- 0.5% בשיעור ההיוון ישפיע על אומדן השווי ההוגן בכ- 379 מיליון ש"ח (כ- 300 מיליון ש"ח בשנת 2020).

ח. תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה.

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.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ט. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

להלן ההכנסות העתידיות הצפויות להתקבל בגין חוזי שכירות חתומים (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות להארכת חוזים):

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
298,400	296,501	327,459	בשנה ראשונה
243,329	240,480	242,193	בשנה שנייה
187,667	157,037	202,235	בשנה שלישית
84,622	129,011	167,477	בשנה רביעית
65,896	109,729	132,556	בשנה חמישית
308,810	360,645	277,654	בשנה שישית ואילך
<u>1,188,724</u>	<u>1,293,403</u>	<u>1,349,574</u>	סך-הכל

י. קרקעות בחכירה:

1. החברה הינה בעלת זכויות חכירה בכ- 67% מנכסיה המניבים.
2. מרבית זכויות החכירה הינן קרקעות החכורות ממנהל מקרקעי ישראל. במרבית ההסכמים לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה.
3. לחברה זכויות חכירה מצד ג' לתקופה מקורית של 99 שנים עם אופציה להארכה של 99 שנים נוספות. בהתאם להסכם החכירה, דמי החכירה הינם צמודי דולר ו- CPI-U. ליום 31 בדצמבר 2021, דמי החכירה המינימליים השנתיים הינם בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח. סכום ההתחייבות המהוונת בשיעור ההיוון הגלום בעסקה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020 הינו בסך של כ- 67.3 מיליון ש"ח וכ- 65.1 מיליון ש"ח, בהתאמה.
4. הזכויות במקרקעין, בחלק מנכסי החברה, טרם נרשמו על שם החברה והן רשומות על שם צד ג' אולם כלולה בהן הערת אזהרה לטובת החברה, מאחר וטרם הוסדרו הליכי הרישום בין החברה, צד ג' ולשכת רישום המקרקעין.

יא. מתחם אינפיניטי פארק רעננה:

1. החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת המפגש של עורקי התנועה המרכזיים, התחבורה הציבורית, ותחנת רכבת ישראל שפועלת בתוך המתחם. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.
2. החברה, ביחד עם השותף במתחם, ממשיכים בהקמת מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 60,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים. בנייתו של מגדל אינפיניטי החלה במחצית שנת 2019, וההשקעה הכוללת בהקמתו נאמדת בכ- 450 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 210 מיליון ש"ח הושקעו ליום 31 בדצמבר 2021). סיום הבנייה של המגדל צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 55% משטחי המשרדים במגדל החדש.
3. במקביל לסיום בנייתו של מגדל אינפיניטי, צפויה גם השלמתו של הפארק הירוק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל אשר יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה. עלות הקמתו נאמדת בכ- 25 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

יא. מתחם אינפיניטי פארק רעננה (המשך):

4. החברה ממשיכה לקדם את התכנון לשדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה למועד פרסום זה, כ- 60%). עבודות השדרוג צפויות להתחיל בתחילת שנת 2023, בסמוך לעזיבתו של השוכר העיקרי במתחם כיום, אמדוקס. השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא צפוי לכלול, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים והחלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות.
- העלות הכוללת של השדרוג נאמדת למועד זה בכ- 220-240 מיליון ש"ח וסיומו צפוי במחצית הראשונה של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 20% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.
5. בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, דיווחה סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ, שותפה של החברה בחלק מאינפיניטי קמפוס ("הדיווח" ו- "סאנפלאואר", בהתאמה), כי קיבלה הצעה מצד שלישי ("הצעת הרכישה" ו- "הרוכש", בהתאמה) לרכישת מלוא זכויותיה במתחם, הכוללות כ- 6,600 מ"ר שטחי משרדים וכ- 175 מקומות חניה ("הנכס"), בתמורה לסך של 89 מיליון ש"ח וזאת בכפוף לחתימת הסכם מכר מפורט אשר יסוכם בין הצדדים; להשלמת בדיקת נאותות; ולאישור העסקה על ידי ועדת ההשקעות של הרוכש.
6. בחודש מרץ 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה החברה לסאנפלאואר על כוונתה לממש את זכות הסירוב אשר מוקנית לה על פי הסכם השיתוף בין הצדדים, ולרכוש את זכויותיה של סאנפלאואר במתחם בתנאים הזהים להצעת הרכישה.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות:

א. הרכב חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31.12.2020	31.12.2021	
238,958	456,599	השקעות
39,601	30,840	הלוואות*
278,559	487,439	סך-הכל

* הלוואות שאינן צמודות למדד ונושאות ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (2.45% בשנת 2021, ו-2.62% בשנת 2020).

ב. פירוט החברות המוחזקות העיקריות של החברה:

שם החברה המוחזקת	הפניה	שיעור ההחזקה בזכויות בהון בחברה המוחזקת		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת**	
		2020	2021	2020	2021
חברות בנות					
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ	ג(1)	*	*	90,702	123,859
שגיא שי נדל"ן בע"מ	ג(2)	67%	67%	79,978	83,770
עסקאות משותפות					
חברה פרטית	ג(3)	33%	90%	22,142	148,109
חברה פרטית	ג(4)	50%	50%	14,905	19,158
חברה פרטית	ג(5)	40.2%	40.2%	15,230	4,119
חברה פרטית	ג(8)	-	40%	-	(422)
חברה פרטית	ג(10)	-	67%	-	66,970
חברות כלולות					
גני שרונה (א.מ.ט.א) בע"מ	ג(6)	50%	50%	50,714	52,651
חברה פרטית	ג(7)	50%	50%	13,259	13,508
חברה פרטית	ג(9)	-	50%	-	85,293

* החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה במחצית היובל ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 196,549 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ- 161,829 אלפי ש"ח).

** כולל יתרות הלוואות בעלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה:

1. זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

- א. החברה מחזיקה במספר תאגידים פרטיים ("התאגידים") המחזיקים ב- 50% מהון המניות המונפק של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות המונפק של מחצית היובל מוחזקת בידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
- ב. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. כ- 45,000 מ"ר משטחי הנכס וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025 במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
- ג. למחצית היובל שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מגופים מוסדיים.
- ד. החברה ערבה לתאגידים לטובת אשראי שהועמד להן על ידי גוף מממן, בהיקף של עד 75 מיליון ש"ח.

2. חברה פרטית- מבני תעשייה ולוגיסטיקה- פארק התעשיות בר לב וציפורית

- א. החברה מחזיקה בכ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), אשר בבעלותה שלושה מבנים מושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 14,400 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה הממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר.
- ב. בחודש מאי 2020 זכתה החברה הפרטית במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת מגרש באזור תעשייה שגיא 2000 בעמק יזרעאל בשטח כולל של כ- 20.1 דונם, בעלות של כ- 15 מיליון ש"ח. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ותעסוקה.
- ג. בחודש יוני 2021 רכשה החברה הפרטית מצד שלישי ("המוכר") את כל זכויותיו במקרקעין בשטח של כ- 20 דונם ובמבנים הבנויים עליהם המושכרים לתעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 9,500 מ"ר הממוקמים באזור התעשייה ציפורית. בתמורה לרכישה שילמה החברה הפרטית למוכר סך כ- 33 מיליון ש"ח.
- ד. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").
- ה. בין החברה לשותף נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
- ו. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

3. חברה פרטית- אשקלון

- א. בחודש אוגוסט 2021 רכשה החברה, ביחד עם שותף ("השותף"), מצד שלישי את מלוא אחזקותיו (67%) במניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית") בתמורה לסך של כ- 138 מיליון ש"ח.
- ב. יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי החברה.
- ג. לאחר הרכישה, מחזיקה החברה ב-90% מהון המניות של החברה הפרטית (במישרין ובעקיפין) ויתרת מניותיה מוחזקות על ידי השותף.
- ד. החברה הפרטית מחזיקה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקות על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ), וכן הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 56 דונם המיועדות לתעסוקה ולמסחר. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה ("הפרוייקט").
- ה. ניהולה של החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה.
- ו. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
- ז. החברה ערבה לחברה הפרטית לטובת מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי גוף מממן, בהיקף של עד 175 מיליון ש"ח.

4. חברה פרטית- כפר מסריק

- א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברה פרטית, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 74 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").
- ב. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשיה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר (לא כולל שטחים פתוחים) ("הפרוייקט").
- ג. עלות הפרוייקט מוערכת בסך של כ- 180 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 90 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרוייקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.
- ד. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק המממן את הקמת הפרוייקט. לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של 10 מיליון ש"ח.
- ה. לתאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמים להשכרת שלושה מבנים, בשטח כולל של כ- 30 אלף מ"ר. במהלך שנת 2019 הושלמה בניית מבנה ראשון בשטח כולל של כ- 8 אלף מ"ר והחלה בניית מבנה שני בשטח כולל של כ- 11 אלף מ"ר. בניית מבנה שלישי בשטח כולל של כ- 11 אלף מ"ר טרם החלה.
- ו. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

5. חברה פרטית- עפולה

א. החברה מחזיקה ביחד עם ג"י.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTLV") (לפרטים בדבר JTLV ראה ביאור 17(ו)) 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית (חלק החברה כ- 40.2%) שבבעלותה מלוא זכויות הבעלות בקרקע בעפולה, בשטח של כ- 39 דונם, עליה חלה תכנית המאפשרת הקמת פרויקט המשלב שימושים לתעסוקה ומסחר ("החברה הפרטית"). יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה.

ב. בין בעלי המניות בחברה הפרטית נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית.

ג. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

6. גני שרונה

א. החברה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק של גני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן: "גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, ומיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם").

ב. במסגרת הסכם לרכישת 18% נוספים מחודש יולי 2018 (בנוסף ל- 32% שהחזיקה עד לאותו מועד), נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע בהתאם לתוצאות המתחם במועד ההתחשבנות, שיחול, לכל המאוחר, ביום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבנות"). ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבנות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").

ג. בדוח על המצב הכספי נכלל נכס בגין התאמת התמורה החזויה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

ד. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות גני שרונה, המהוות 10% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה. בנוסף, שיעבדה המוכרת את זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.

ה. בין בעלי המניות בגני שרונה נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול גני שרונה.

ו. לגני שרונה שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

7. חברה פרטית- בית לחם הגלילית

א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של חברה פרטית, שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 33 דונם, הממוקם בסמוך למושב בית לחם הגלילית ("חברת הנכס").

ב. יתרת המניות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים.

ג. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ- 23,200 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

8. מקרקעין בייעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - בית שמש

- א. בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי ("השותף") בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולן של שלוש חברות פרטיות ("החברות הפרטיות").
- ב. החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הפרטיות.
- ג. בחודש ינואר 2021 זכו החברות הפרטיות במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים בבית שמש, בשטח כולל של כ- 48.1 דונם, בעלות של כ- 82 מיליון ש"ח.
- ד. בכוונת החברות הפרטיות לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר ("הפרויקט").
- ה. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה, דיפון וביסוס והחלו עבודות פיתוח הקרקע.
- ו. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף.
- ז. החברה ערבה לחברות הפרטיות לטובת מסגרת אשראי שהועמדה להן על ידי גוף מממן, בהיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח.

9. רכישת 50% מבית חולים סיעודי, חיפה

- א. בחודש מאי 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית").
- ב. החברה הפרטית הינה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם הממוקם בלב העיר חיפה, המשמש כבית חולים סיעודי ("הנכס או בית החולים הסיעודי"). בית החולים הסיעודי כולל 12 מחלקות שונות, וכ- 410 מיטות אשפוז.
- ג. בתמורה לרכישת המניות, שילמה החברה 85 מיליון ש"ח.
- ד. הנכס מושכר למפעיל בית החולים הסיעודי ("השוכר", "הסכם השכירות"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 10 שנים.
- ה. על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בניהול בית חולים סיעודי, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
- ו. ה- NOI בגין חלקה של החברה משקף תשואה שנתית של כ- 7%.
- ז. החברה והמוכר התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

10. מקרקעין בייעוד של מבני תעשייה - ציפורית

- א. בחודש יוני 2021 רכשה החברה 67% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 100 דונם בייעוד של תעשייה באזור התעשייה ציפורית ("המתחם"), בתמורה לכ- 67 מיליון ש"ח.
- ב. יתרת מניותיה של החברה הפרטית נרכשו ע"י שותף של החברה בתמורה לכ- 33 מיליון ש"ח.
- ג. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה, לשימושים של תעשייה ואחסנה, בהיקף של כ- 75,000 מ"ר ("הפרוייקט").
- ד. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
- ה. החברה ערבה לשותף לטובת אשראי שהועמד לו על ידי גוף מממן, בהיקף של עד 35 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים:
הרכב:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
11,000	271,025	אשראי לזמן קצר מבנקים (א)
-	140,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים חוץ בנקאיים (ב)
9,000	3,000	ניירות ערך מסחריים (ג)
<u>20,000</u>	<u>414,025</u>	
		<u>חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:</u>
125,872	238,501	חלויות שוטפות בגין אג"ח
1,292	1,292	חלות שוטפת בגין הלואה בנקאית
<u>127,164</u>	<u>239,793</u>	
<u>147,164</u>	<u>653,818</u>	סך-הכל

(א) נושאים ריבית שנתית בעיקר בטווח שבין P-0.1% לבין P (בחברות בנות בעיקר בטווח שבין P-0.1% לבין P+0.95%).

(ב) נושאים ריבית שנתית בטווח שבין P+0.15% לבין P+0.3%.

(ג) בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 40 מיליון ש"ח, אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.4%. ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש.

בשנים 2019 ו- 2020 נפרעו בפירעון מוקדם ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 31 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2021 נפרעו בפירעון מוקדם ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 6 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2021, ניירות הערך המסחריים מדורגים ע"י S&P מעלות בדירוג טווח קצר ilA-1+.

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
10,083	30,781	הוצאות לשלם בגין השקעות ורכישת נכסים
-	20,836	זכאים בגין מע"מ
13,900	16,050	הוצאות לשלם
23,211	27,094	ריבית לשלם על אג"ח, תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
1,793	7,081	הכנסות מראש
4,744	8,400	ספקים ושיקים לפרעון
3,909	4,018	פקדונות משוכרים
908	771	מוסדות ממשלתיים
1,135	904	מקדמות מלקוחות
1,690	1,463	צדדים קשורים
4,825	8,744	אחרים
<u>66,198</u>	<u>126,142</u>	סך-הכל

ביאור 10 - התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
(בניכוי חלויות שוטפות)		
72,032	2,477	הלוואות בנקאיות (א)
<u>72,032</u>	<u>2,477</u>	

(א) הלוואה בנקאית שקלית לא צמודה של חברה בת, בשיעור ריבית של 2.7% (בטווח שבין P-0.1% לבין 2.7% בשנת 2020).

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו:

א. הרכב:

31.12.2020	31.12.2021				
סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	שיעור ריבית נקובה	שיעור ריבית אפקטיבי משוקלל	בסיס הצמדה	
252,006	170,189	4.00	2.14	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ד')
1,101,972	1,056,991	4.00	1.98	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ה')
882,712	1,046,069	3.50	1.24	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ו')
216,952	412,278	2.50	0.63	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ז')
<u>2,453,642</u>	<u>2,685,527</u>				סך-הכל

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

ב. פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2021:

שוי שוק	ריבית לשלם	ערך בספרים	ע.נ צמוד מדד	ע.נ נומינלי	
278,303	2,841	257,532	249,587	244,233	אג"ח (סדרה ד')
1,297,397	11,796	1,128,442	1,036,469	1,006,202	אג"ח (סדרה ה')
1,223,391	9,560	1,087,588	960,018	922,617	אג"ח (סדרה ו')
480,523	2,800	450,466	393,590	384,357	אג"ח (סדרה ז')

ג. אג"ח (סדרה ד'):

בחודש ספטמבר 2013, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד'). אגרות החוב (סדרה ד') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2013, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% אשר תשולם בשני תשלומים כל שנה. הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') תפרע ב- 11 תשלומים שאינם שווים, החל מיום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ראה ביאור 17(יא).

ד. אג"ח (סדרה ה'):

בחודש נובמבר 2015, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2015, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.

הקרן של אגרות החוב (סדרה ה') תפרע ב- 17 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראה ביאור 17(יא).

ה. אג"ח (סדרה ו'):

בחודש יוני 2016, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2016, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031. הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') תפרע ב- 22 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה ביאור 17(יא).

ו. אג"ח (סדרה ז'):

בחודש דצמבר 2020, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034. הקרן של אגרות החוב (סדרה ז') תפרע ב- 18 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ראה ביאור 17(יא).

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

ז. הנפקות ופדיונות אגרות חוב במהלך התקופה:

1. בחודש אפריל 2021 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 175 מיליון ש"ח.
2. בחודש נובמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ- 141 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 187 מיליון ש"ח.
3. בחודש נובמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 44 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 56 מיליון ש"ח.

ח. דירוג אג"ח:

ליום 31 בדצמבר 2021, אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י S&P מעלות בדירוג ilAA/Stable.

ביאור 12 - הון:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>
<u>178,690,252</u>	<u>300,000,000</u>	<u>184,969,167</u>	<u>300,000,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות המניות:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה ובסופה:

<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.</u>	<u>מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.</u>
<u>מספר מניות</u>	<u>מספר מניות</u>
178,272,862	178,690,252
160,912	5,751,404
256,478	527,511
<u>178,690,252</u>	<u>184,969,167</u>

יתרה ליום 1 בינואר

הנפקת מניות

מניות הנובעות ממימוש כתבי אופציה

יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 12 - הון (המשך):

ד. הצעה לציבור והנפקות פרטיות של מניות ואופציות:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
27.01.2019	חברת ניהול (1)	-	36,374 מניות	-
22.05.2019	חברת ניהול (1)	-	37,269 מניות	-
22.05.2019	פרטי	הנפקה פרטית	1,225,093 מניות	20 מיליון ש"ח
21.07.2019	חברת ניהול (1)	-	36,423 מניות	-
14.11.2019	חברת ניהול (1)	-	31,027 מניות	-
14.11.2019	עובדי חברת הניהול (2)	-	1,087,614 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2019	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	975,602 מניות	-
28.01.2020	חברת ניהול (1)	-	29,334 מניות	-
06.05.2020	חברת ניהול (1)	-	36,165 מניות	-
23.07.2020	חברת ניהול (1)	-	46,961 מניות	-
22.10.2020	חברת ניהול (1)	-	48,452 מניות	-
01.11.2020	עובדי חברת הניהול (2)	-	1,683,624 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2020	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	256,478 מניות	-
17.01.2021	חברת ניהול (1)	-	43,691 מניות	-
13.05.2021	חברת ניהול (1)	-	44,247 מניות	-
08.08.2021	חברת ניהול (1)	-	40,961 מניות	-
21.11.2021	חברת ניהול (1)	-	42,505 מניות	-
21.11.2021	עובדי חברת הניהול (2)	-	740,736 כתבי אופציה לא סחירים	-
29.12.2021	ציבור	הצעת מדף	5,580,000 מניות	כ- 121.7 מיליון ש"ח
במהלך שנת 2021	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	527,511 מניות	-

בדבר הנפקה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 22(א).

- (1) הקצאות המניות לחברת הניהול בוצעו בתמורה לקבלת שירותי ניהול מחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימה בחודש ספטמבר 2013 ("הסכם הניהול"). לפרטים ראה ביאור 17(א).
- (2) הקצאות לעובדי חברת הניהול הוקצו כחלק מן התמורה שנקבעה בהסכם הניהול. לפרטים ראה ביאור 17(א) לדוחות הכספיים.

בחודש פברואר 2020, פרסמה החברה תשקיף מדף אשר על פיו, ובכפוף לתנאים הקבועים בו, תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור. בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד לחודש פברואר 2023.

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים:

כקרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

1. לפחות 90% מן ההכנסה החייבת של הקרן (ההכנסה לאחר שנוכו ממנה הניכויים, הקיזוזים והפטורים לצורכי מס), למעט שבח מקרקעין או רווח הון ממכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה;

2. רווח הון או שבח שנצמח לה ממכירת מקרקעין (למעט רווח הנובע משחלוף מקרקעין - החלפה של מקרקעין במקרקעין אחרים בפטור ממס) עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין;

3. על אף האמור לעיל החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין. במידה וחולקו סכומים כאמור הם יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או מן השבח ממכירת אותם מקרקעין.

4. למיטב ידיעת החברה, על פי עמדת רשות המסים, במקרה בו ההכנסה החייבת לחלוקה תהא גבוהה מהרווחים הניתנים לחלוקה על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה בהתאם להוראות חוק החברות בלבד מבלי שיהא בכך כדי לפגוע במעמדה כקרן השקעות במקרקעין.

יצוין, כי עמדת יועציה המשפטיים של החברה הנה כי ניתן לחלק את ההכנסה החייבת אף אם היא גבוהה מהרווח החשבונאי של החברה.

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת.

תקנון החברה כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים בהתאם להוראות הפקודה, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה ולהוראות הדין.

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים (המשך):

5. דיבידנד שהוכרז:

א. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו:

שולם בחודש	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד
דצמבר 2021	0.185	33,187	14 בנובמבר 2021
ספטמבר 2021	0.185	33,108	12 באוגוסט 2021
יוני 2021	0.185	33,083	12 במאי 2021
אפריל 2021	0.180	32,172	14 במרץ 2021
דצמבר 2020	0.180	32,164	12 בנובמבר 2020
ספטמבר 2020	0.180	32,136	12 באוגוסט 2020
יוני 2020	0.180	32,127	20 במאי 2020
אפריל 2020	0.170	30,336	12 במרץ 2020
דצמבר 2019	0.170	30,305	17 בנובמבר 2019
ספטמבר 2019	0.170	30,276	13 באוגוסט 2019
יוני 2019	0.170	30,258	14 במאי 2019
אפריל 2019	0.160	28,230	12 במרץ 2019

חלוקת הדיבידנדים כמפורט לעיל לא הצריכה את אישורו של בית המשפט.

ב. בדבר החלטת חלוקת דיבידנד מיום 13 במרץ 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 22(ב).

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:

א. מהות והיקף הסדרי התשלומים מבוססי מניות במהלך התקופה:

בהתאם להתקשרות בהסכם הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2013 (ראה ביאור 17(א)), זכאית חברת הניהול, בין היתר, לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, במהלך השנים 2021 ו- 2020 החברה הקצתה לחברת הניהול 171,404 ו- 160,912 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול, בהתאמה.

בדבר הקצאת מניות לחברת הניהול, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 22(א).

בנוסף, החברה מקצה אחת לשנה אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בשווי הוגן של 2.8 מיליון ש"ח, בגין 12 החודשים העוקבים, אשר מחולקות, במלואן, לעובדים בחברת הניהול אשר פועלים מטעמה עבור החברה ולנותני שירותים לחברה. תקופת הבשלת האופציות הינה לאחר שנה אחת ממועד הקצאתן, והן יפקעו לאחר שלוש שנים ממועד הקצאתן. בהתאם להסכם, בגין 2021/2022 הקצתה החברה בחודש נובמבר 2021 לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים 740,736 אופציות בשווי של 2.8 מיליון ש"ח לרכישת מניות רגילות של החברה.

ב. להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

2020		2021		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	
15.71	4,717,535	15.33	4,603,634	קיימות במחזור לתחילת שנה
13.52	1,683,624	19.67	740,736	הוענקו במהלך התקופה
12.87	(1,797,525)	13.42	(1,861,204)	מומשו או פקעו במהלך התקופה
15.33	4,603,634	16.42	3,483,166	קיימות במחזור לתום שנה
16.48	2,920,010	15.59	2,742,430	ניתנות למימוש בתום השנה

* מימוש אופציות נטו (cashless).

ג. השפעת הסדרי תשלום מבוסס מניות על הרווח לתקופה ועל הדוח על המצב הכספי:

2019	2020	2021	
5,586	4,639	6,143	הוצאה הנובעת מהסדרי תשלום מבוסס מניות

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
26,075	26,254	28,591	דמי ניהול לבעלי ענין *
5,586	4,639	6,143	תשלום מבוסס מניות *
1,433	1,632	1,376	שכר דירקטורים
3,523	4,390	4,281	שירותים מקצועיים
205	211	215	מיסים ואגרות
1,391	657	929	אחרות
<u>38,213</u>	<u>37,783</u>	<u>41,535</u>	סך-הכל

* ראה ביאורים 17 (א) ו-18 (א).

ביאור 15 - הכנסות והוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,434	2,318	1,688	הכנסות ריבית מהשקעות, פקדונות והלוואות
4,347	4,072	-	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
3,358	3,614	5,593	התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין נדל"ן להשקעה
-	11,341	26,433	הכנסות בגין שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
480	135	11,612	הכנסות מימון אחרות
<u>9,619</u>	<u>21,480</u>	<u>45,326</u>	סך-הכל הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
55,086	31,313	107,779	ריבית והצמדה על אגרות חוב, נטו *
447	99	1,689	ריבית על הלוואות בנקאיות לזמן קצר ואשראי מאחרים
1,847	1,857	865	ריבית על הלוואות בנקאיות וחוב בנקאיות לזמן ארוך
-	-	2,165	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
353	-	-	הוצאות בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
-	7,181	-	הוצאה בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב
2,088	1,952	1,380	עמלות והוצאות אחרות
<u>59,821</u>	<u>42,402</u>	<u>113,878</u>	סך-הכל הוצאות מימון

* כולל הוצאות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 62,171 אלפי ש"ח (בשנת 2020 הכנסות בסך של כ- 14,199 אלפי ש"ח, ובשנת 2019 הוצאות בסך של כ- 6,785 אלפי ש"ח).

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

א. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין הפועלת בהתאם להוראות סעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן "הפקודה"). במהלך שנת 2016 התקבל תיקון 222 לפקודה שכלל עדכונים ותיקונים במספר היבטים הקשורים למיסוי קרנות להשקעה במקרקעין.

הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו, לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז ההפסדים, תחשב ההכנסה החייבת של קרן השקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורט להלן.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסותם.

ההפסדים, ככל שיווצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיזוז ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים שפורטה לעיל.

ב. הפקודה קובעת כי קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה;
3. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
4. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963;
5. ב- 30 ביוני בכל שנת מס וב- 31 בדצמבר בכל שנת מס התקיימו לגביה כל אלה:

א. שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף לקוחות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה;

ב. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור והשכרה ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ- 75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח;

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:

- כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה;
- כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה - במשך שנה מיום ההנפקה;
- תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה;

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

5. (המשך):

ג. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור והשכרה בישראל לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור והשכרה; דהיינו קרן השקעות במקרקעין יכול שתשקיע בנכסי נדל"ן מניבים מחוץ לישראל עד לשיעור של 25% מכלל נכסי הנדל"ן המניבים של הקרן.

ד. סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל- 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים;

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין.

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם מיום הרכישה עד למועד הבדיקה; (2) המחיר אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום;

ה. מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן – המועד השני) – ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך – לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה; לענין זה – (1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

(2) אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

ו. הקרן מחויבת לחלק מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט בביאור 12(ה) לעיל. חלוקת הדיבידנד כפופה לאישור דירקטוריון החברה והוראות הדין.

6.

א. על החזקה של קרן השקעות במקרקעין באיגוד מקרקעין יחולו ההוראות המפורטות להלן בהתקיים כל התנאים:

1. לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק 2 לפקודה וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין והם מוחזקים על ידה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

6.א. (המשך):

2. היה איגוד המקרקעין תושב חוץ, תחזיק הקרן בזכויות בו רק אם קיבלה את אישור מנהל רשות המסים מראש, ובלבד שהאיגוד הינו תאגיד שקוף לצרכי מס במדינה, או במדינות שבהן הוא תושב.

ב. החזיקה קרן השקעות בזכות באיגוד מקרקעין כאמור לעיל, יחולו ההוראות שנקבעו בפקודה, לרבות:

1. יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין ממועד הרכישה כהכנסתה החייבת וההפסדיה של הקרן וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד יחשבו לנכסיה והתחייבויותיה של הקרן כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין.

2. לגבי איגוד מקרקעין שנרכש במהלך השנה, יחול האמור לעיל לגבי ההכנסה החייבת וההפסדים באופן יחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד לתום שנת המס.

3. הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן ניתן לקיזוז כנגד הכנסה מאותו איגוד בלבד.

4. חדלה קרן להשקעות להחזיק בזכויות באיגוד מקרקעין, יחולו על האיגוד הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין לפי העניין. בפקודה נקבע בנוסף כי הכנסתו החייבת של איגוד מקרקעין והפסדיו ייחשבו ממועד הרכישה גם כהכנסתם החייבת והפסדיהם של יתרת בעלי המניות והכל בהתאם לחלקם היחסי במניות איגוד המקרקעין. בפקודה נקבעו הוראות בעניין אופן ייחוס ההכנסה החייבת והמקדמות שנצמחו ושולמו באיגוד המקרקעין לשאר בעלי המניות כיחיד וכחברה.

7. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:

א. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.

ב. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.

ג. הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.

ד. מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.

המס ששילמה קרן השקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

8. מיסים ששולמו בחו"ל:

- מיסי חוץ ששילמה קרן השקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.
9. במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה ע"פ שעורי המס הקבועים בפקודה על הכנסות מדיבידנד.
10. תיקון 222 כלל בנוסף הקלות במיסוי על העברת מקרקעין לקרן ביסוד והקלות לקרנות ריט שישקיעו במקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות לסיווג כקרן השקעות במקרקעין, שנקבעו בפקודת מס הכנסה.

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2016.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות:

א. הסכם הניהול

בחודש ספטמבר 2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישורן של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה בהתאם למדיניות התגמול שאושרה, התקשרות עם חברת הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2013 לתקופה של שבע שנים. לחברה עמדה אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שנתיים נוספות. ההסכם אושר באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 6 באוקטובר 2013. תוקפה של מדיניות התגמול הוארך באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה מימים 30 באוקטובר 2016 ו- 3 בנובמבר 2019, לאחר שועדת התגמול ודירקטוריון החברה המליצו לאסיפה הכללית על הארכת תוקפה. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול, לתקופה של שנתיים נוספות, החל מיום 27 בספטמבר 2020 ועד ליום 26 בספטמבר 2022.

מתוקף הסכם הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לתגמול כספי משתנה תלוי שווי נכסים בשיעורים קבועים כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית</u>
מ- 0 ועד 2 מיליארד ש"ח	0.61%
מעל 2 מיליארד ש"ח ועד 3 מיליארד ש"ח	0.48%
מעל 3 מיליארד ש"ח ועד 4 מיליארד ש"ח	0.37%
מעל 4 מיליארד ש"ח ועד ל- 6 מיליארד ש"ח	0.30%
מעל 6 מיליארד ש"ח	0%

בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי תלוי ביצועים, המבוסס על יעדים מדידים על פי תוצאותיה הכספיות של החברה בשנה הרלוונטית, ולתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

א. הסכם הניהול (המשך):

בנוסף, החברה תקצה לחברת הניהול אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בשווי הוגן של 2.8 מיליון ש"ח בשנה, אשר יחולקו, במלואן, לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה. בדבר הקצאות בפועל של מניות רגילות של החברה לחברת הניהול ואופציות לרכישת מניות רגילות של החברה לעובדים בחברת הניהול ראה ביאור 13(א).

ב. כתב התחייבות לשיפוי נושא משרה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 הוציאה החברה כתבי שיפוי לנושאי משרה בה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית ביום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך) וכן בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין. סכום השיפוי שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם ע"י החברה, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לסכום של 20% מהונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים השנתיים האחרונים הידועים בשנת התשלום בפועל או על סך של 15 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם, בגין סוגי הארועים המפורטים בהחלטה. כמו כן, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

ג. מקרקעין ביעוד של מסחר ומשרדים, גני תקווה

1. בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה ביחד עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("השותף"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 45% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.
2. החברה הפרטית התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") לרכישת כ- 93% משטחו של מגרש הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף, בשטח כולל של כ- 12.5 דונם, בתמורה לסך של כ- 124 מיליון ש"ח.
3. בכוונת החברה פרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר ("הפרויקט").
4. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית.
5. בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העמידה החברה ערבות בנקאית לשותף בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ד. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה"). יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי ישפרו וצד שלישי נוסף.
2. בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכז קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.
3. בנוסף, העמידה החברה לטובת בעלי השליטה בישפרו ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות"). בהסכם בין החברה לישפרו נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").
4. בחודש יולי 2021 נודע לחברה שהממונה על התחרות ("הממונה") נתנה הסכמתה למיזוג בין החברות ישפרו וביג. אישור הממונה כאמור ניתן בכפוף לתנאים אשר למיטב ידיעת החברה לא נתקיימו עד היום.
5. בחודש ספטמבר 2021 דיווחה ביג כי הגישה תביעה לאכיפת הסכם המכר בינה לבין ישפרו ובקשה לסעדים זמניים, בגדרה נתבקש סעד של הקפאת המצב ואיסור דיספוזיציה בזכויות של המרכז המסחרי עד להכרעה בתביעת האכיפה שהגישה. ביום 21 בדצמבר 2021 דיווחה ביג כי ניתנה החלטה על ידי בית המשפט הדוחה את בקשתה לסעדים הזמניים.
6. ביום 26 בדצמבר 2021 הודיעה החברה לישפרו על מימוש האופציה לרכישת הנכס.
7. בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה, השלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה או לחילופין, קבלת חוות דעת משפטית לשביעות רצון הצדדים כי לא נדרש אישור הממונה לעסקה.
8. בד בבד עם הודעת המימוש של האופציה, פעלה החברה לרישום הערות אזהרה על הנכס מכח הסכם האופציה, בגין התחייבות ישפרו שלא לבצע עסקאות נוגדות.
9. ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישפרו לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה.
10. הערבויות שהעמידה החברה לא הוחזרו בתום תקופת הערבות ועד למועד פרסום דוח זה.
11. ביום 13 בינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישה ביג לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על ההחלטה שהתקבלה בעניינה ובין היתר ביקשה שיאסר שינוי דיספוזיציה בנכס. ביום 10 בפברואר 2022 בית המשפט נתן צו ארעי עד לקיום דיון בבקשה.
12. בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישה ישפרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה, נגד החברה ונגד בעלי השליטה בישפרו (די אנד איי 2 בע"מ, דאהרי כידן ואדיב ירון) ("בעלי השליטה בישפרו"), לפיהם מתבקש בית המשפט להצהיר כי: (1) הודעת מימוש האופציה לרכישת 75% מחלק ישפרו בנכס, שנשלחה על ידי החברה לישפרו נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה שנחתם בין הצדדים וכי האופציה לא מומשה כדין על ידי החברה; ו- (2) הסכם המכר לרכישת הממכר, שנחתם על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם האופציה, אינו בתוקף, וכן להורות לחברה להסיר את הערת האזהרה שרשמה החברה על הממכר וליתן היתר לפיצול סעדים. בנוסף, הגישה ישפרו בקשה למתן סעד זמני להסיר את הערת האזהרה כאמור לעיל, או לחילופין למסור לב"כ ישפרו מסמכים למחיקת הערת האזהרה.
13. ביום 24 בפברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקיים דיון בבקשה לסעדים זמניים.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ד. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין (המשך)

14. ביום 10 במרץ 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו החלטות כדלקמן ("החלטות בית המשפט"): (1) בית המשפט קבע כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה מימשה כדין את הסכם האופציה; (2) עוד קבע בית המשפט כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה רשמה את הערת האזהרה על הנכס שלא כדין; (3) בית המשפט קבע שהערת האזהרה תוסר, אך זאת בתאריך 20 במרץ 2022. מטרת הדחייה היא לאפשר לחברה לכלכל צעדיה, בין במישור נקיטת הליך ערעורי ובין במישור נקיטה בצעד דינוי אחר. למרות שהבקשה (למחיקת הערת האזהרה) התקבלה, בית המשפט לא קבע צו להוצאות על בסיס העובדה כי הסכם האופציה מומש, לכאורה, כדין.

החברה לומדת את החלטת בית המשפט ושוקלת את המשך צעדיה על מנת לשמור על זכויותיה בנכס. 15. כמו כן, אין בהליך זה ובטענות ישפרו כלפי החברה, כדי לגרוע מהתחייבותם של בעלי השליטה בישפרו, להשיב לחברה את הערבויות הבנקאיות שהחברה העמידה לטובתם, ערבויות שטרם הושבו לחברה, והחברה שוקלת את המשך צעדיה בנוגע להפרת התחייבות זו על ידם, לרבות מימוש הבטוחות שהועמדו לחברה על ידי בעלי השליטה בישפרו.

ה. בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה

1. בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית. לחברה אופציה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותפים.
2. בחודש מרץ 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("בעלי הנכס") בהסכם חכירה לטווח ארוך ("הסכם החכירה") של נכס ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, הכולל זכויות בניה בהיקף מינימלי של כ- 12.5 אלף מ"ר ברוטו, בתמורה ל- 15 מיליון ש"ח.
3. התקשרות קודמת שהיתה לחברה הפרטית עם בעלי הנכס, בוטלה באותו מועד.
4. בנוסף, העמידה החברה הפרטית לבעלי הנכס הלוואה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.
5. החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לשותפים והעניקה ערבות חברה בגין מסגרת אשראי שהועמדה לטובת החברה הפרטית בסך של 20 מיליון ש"ח.
6. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.

ו. בחודש אפריל 2015 הקימה החברה ביחד עם ג'יי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTLV"), חברה משותפת למתן שירות ניהול נכסים מסחריים, בבעלות משותפת בחלקים שווים ("החברה המשותפת"). החברה המשותפת העניקה שירותי ניהול לנכסים מסחריים שבבעלות או בשליטת הצדדים. בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פורקה החברה המשותפת, והחל ממועד זה מוענקים שרותי הניהול לנכסים המסחריים של החברה באמצעות חברה חדשה שהוקמה למטרה זאת על ידי החברה ביחד עם מר יוסי צבי, סמנכ"ל הנכסים והשיווק של החברה, אשר כיהן עד למועד זה כמנכ"ל החברה המשותפת שפורקה.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ז. סיום הסכם שכירות עם שוכר עיקרי במתחם רעננה ("אמדוקס")

בחודש דצמבר 2017, הודיעה אמדוקס על מימוש אופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש. לפיכך, יסתיים הסכם השכירות שבין החברה לאמדוקס ביום 13 בדצמבר 2022. סך ההכנסות שנבעו לחברה מהסכם אמדוקס בשנת 2021 הינם כ- 42.1 מיליון ש"ח.

ח. התקשרות לרכישת חניון בתל אביב

1. בחודש אוגוסט 2017 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") לרכישת 90% מחניון תת קרקעי, אשר צפוי לכלול כ- 400 מקומות חניה, שנבנה במסגרת פרויקט משרדים ומסחר במתחם יצחק שדה ("חסן עראפה") בתל-אביב ("החניון").

2. התמורה בגין חלק החברה בחניון הינה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, ותשולם למוכרים רק לאחר השלמת בניית החניון, בכפוף לקבלת טופס 4 לכל הבניין והתקנת כל המערכות הטכניות הנדרשות בחניון לצורך הוצאת רישיון עסק לחניון.

3. החברה העמידה למוכרים ערבויות בנקאיות בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

4. במסגרת העסקה נחתם בין החברה לבין השותף אשר יחזיק ב- 10% הנותרים בחניון, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול ואחזקתו של החניון וכן בנוגע למנגנוני עבירות.

5. השלמת רכישת החניון צפויה לשנת 2022.

ט. פוליסה לביטוח נושאי משרה

החברה התקשרה עם הראל חברה לביטוח בע"מ בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס "הגשת תביעה" (Claims made). גבולות האחריות המכוסים בפוליסת הביטוח הינם 20 מיליון דולר. הפוליסה הינה בתוקף עד לתאריך 28 בפברואר 2023.

י. במסגרת סיכומים עם הבנקים ונותני אשראי אחרים, החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ- 1,100-500 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%. ליום 31 בדצמבר 2021, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים.

החברה הגיעה להסכמה עם בנקים מסחריים וגופים מוסדיים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של כ- 825 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו כ- 705 מיליון ש"ח (כ- 550 מיליון ש"ח מנוצלות למועד פרסום הדוח על המצב הכספי).

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

יא. אמות מידה פיננסיות

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013 להנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015 להנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 ביוני 2016 להנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 27 בדצמבר 2020 להנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים.

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 3,177 מיליון ש"ח.

יב. החברה העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן:

- ערבויות בנקאיות בגין השקעה בחברה מוחזקת בסך של 10 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7(ג)(4)).
- ערבויות בנקאיות לשותפים בנכסים בסך של כ- 35 מיליון ש"ח.
- ערבויות בנקאיות נוספות להבטחת התחייבויותיה במהלך עסקיה בסכום של כ- 4 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ערבות שהעמידה החברה לטובת התקשרויות לרכישות נכסים, ראה ביאורים 17(ד) ו-17(ח).
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 285 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה למועד פרסום הדוח על המצב הכספי הינו כ- 297 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ערבות שהעמידה החברה לטובת שותף, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 17(ג).

יג. שעבודים

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד שלישי (ראה ביאור 6(י)(3)), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.
- לחברה שעבוד על חלק ממתחם רעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה (ראה ביאור 6(יא)), הנועד להבטיח את הליווי הבנקאי של השותף של החברה במתחם, ואשר יוסר עם סיום הבניה. במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.
- לפרטים בדבר שעבודים במסגרת חברות מוחזקות ראה ביאור 7(ג).

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
26,075	26,254	28,591	הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול (ד)
5,586	4,639	6,143	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות (ד)
70	70	70	הוצאות שירותי תפעול מחברות קשורות (ה)
1,787	1,408	1,874	הוצאות שירותי ניהול נכסים ע"י צדדים קשורים (ז)

ב. יתרות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

31.12.2020	31.12.2021	
39,601	30,840	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ט)
1,690	1,463	זכאים ויתרות זכות
-	1,899	חייבים ויתרות חובה

ג. שכר והטבות לבעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח
6	1,433	6	1,632	6	1,376

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

ד. בדבר הסכם עם חברת הניהול לקבלת שירותי ניהול ראה ביאור 17(א).

ה. חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי תפעול הכוללים שכירות שטחי משרד, שימוש במחשבים וכדומה.

ו. בחודש נובמבר 2010, נחתם הסכם עם חברת הניהול לפיו תשכור חברת הניהול משרדים, בבנין ברחוב הנחושת 6 בתל אביב אשר מחצית מזכויותיו בבעלות החברה. הסכם השכירות חל מיום 1 בינואר 2011 ודמי השכירות הינם בתנאי שוק. בחודש נובמבר 2017, אושרה על ידי דירקטוריון החברה השכרת שטח משרדים נוסף לחברת הניהול בתנאים דומים. בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרה על ידי הדירקטוריון הארכת תקופת הסכם השכירות.

ז. בעיקר בגין הוצאות שירותים לחברת ניהול נכסים. לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ו).

ח. בגין הנפקות שביצעה החברה בשנת 2021, שילמה לצד קשור סך של כ- 365 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה וריכוז בהנפקות של ניירות ערך שונים (כ- 450 אלפי ש"ח וכ- 409 אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה).

ט. בגין הלוואות בעלים לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכירה החברה בשנת 2021 בהכנסות מימון בסך של כ- 1,237 אלפי ש"ח (כ- 986 אלפי ש"ח וכ- 652 אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

31.12.2020		31.12.2021	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
2,799,998	2,602,725	3,279,614	2,951,025

אגרות חוב*

* הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם. השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק מצוטטים.

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין, הפועלת בתחום הנכסים המניבים. החברה רוכשת נכסים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן. פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכוני שוק אשר נובעים מגורמים חיצוניים לחברה (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

האחראי על סיכוני שוק בחברה הינו מנכ"ל החברה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכוני השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים, ומעדכנת את דירקטוריון החברה.

ג. היררכיית השווי ההוגן:

1. כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות, היררכיית השווי ההוגן הינה:
 - א) רמה 1- מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
 - ב) רמה 2- נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
 - ג) רמה 3- נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. היררכיית השווי ההוגן (המשך):

2. להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31.12.2021				נכסים פיננסיים:
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
53,600	-	500	53,100	- מניות והמירים
30,810	-	28,000	2,810	- אגרות חוב
6,352	-	-	6,352	- קרנות נאמנות
				- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני-ראה ביאור 7(ג)(6)
7,291	7,291	-	-	- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה – נכללת בחיבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,302	1,302	-	-	
<u>99,355</u>	<u>8,593</u>	<u>28,500</u>	<u>62,262</u>	

31.12.2020				נכסים פיננסיים:
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
45,490	-	-	45,490	- מניות
27,363	-	-	27,363	- אגרות חוב
6,276	-	-	6,276	- קרנות נאמנות
				- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני-ראה ביאור 7(ג)(6)
6,972	6,972	-	-	
<u>86,101</u>	<u>6,972</u>	<u>-</u>	<u>79,129</u>	
				התחייבויות פיננסיות:
				- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה- נכללת בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,972	3,972	-	-	

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. החברה חשופה לסיכוני השוק המפורטים להלן:

סיכון בגין שיעור ריבית

חברות הבנות נטלו הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה.

1. סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן קצר בריבית משתנה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי שיעורי הריבית.

2. ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים:

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את הרווח לשנת 2021 בסכום של כ- 1.5 מיליון ש"ח (כ- 1 מיליון ש"ח בשנת 2020). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

סיכוני מדד

החברה חשופה לשינוי במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (ראה סעיף א' לעיל). מניתוחי רגישות שביצעה החברה עולה כי שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן ישפיע על תוצאות הפעילות בכ- 30 מיליון ש"ח (בשנת 2020 כ- 26 מיליון ש"ח). מרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

סיכון מטבע

החברה חשופה לסיכוני מטבע בגין חוזי שכירות הצמודים לשער החליפין של הדולר. מניתוחי שביצעה החברה עולה כי רגישות תוצאות פעילות החברה (נטו) לשינויים בשער החליפין של הדולר הינה זניחה.

ה. סיכוני אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות החברה והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, מערבויות שהעמידה החברה לצורך ביצוע עסקאות ומחייבים אחרים. הרעה כלכלית עשויה להשפיע על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות העסקיות הנוגעות לשוכרי החברה. לתאריך הדוח על המצב הכספי, קיימים חובות בפיגור בסכומים זניחים להיקף פעילות החברה. מרבית חובות אלה מובטחים בערבויות בנקאיות.

החברה קבלה בטחונות בגין ערבויות שהעמידה לצדדים שלישיים.

לפרטים בדבר ערבויות שהעמידה החברה ראה ביאור 17(יב).

ו. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות.

מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון חזויים של התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית) בהתבסס על שיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2021	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	1.5%-2.55%	275,618	-	-	-	-	-	275,618
נייר ערך מסחרי	0.5%	3,015	-	-	-	-	-	3,015
אשראי לזמן קצר מתאגידים חוץ בנקאיים	1.75%-1.9%	142,645	-	-	-	-	-	142,645
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	2.7%	1,378	1,343	1,201	-	-	-	3,922
אגרות חוב	2.5%-4%	281,821	274,886	267,952	419,008	405,718	1,503,215	3,152,600
		704,477	276,229	269,153	419,008	405,718	1,503,215	3,577,800

31 בדצמבר 2020	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	2.35%	11,259	-	-	-	-	-	11,259
נייר ערך מסחרי	0.5%	9,045	-	-	-	-	-	9,045
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	1.5%-2.7%	2,436	70,665	1,343	1,200	-	-	75,644
אגרות חוב	2.5%-4%	168,766	247,107	240,825	234,542	381,841	1,566,809	2,839,890
		191,506	317,772	242,168	235,742	381,841	1,566,809	2,935,838

* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה, ראה ביאור 6(י)(3).

** לפרטים בדבר ערבויות, ראה ביאור 17(יב).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניהול הון של החברה:

הון החברה כולל את הון המניות הרגילות, פרמיה, העודפים, וקרנות הון אחרות. החברה מנהלת את הונה על מנת למקסם את התשואה לבעלי המניות תוך התחשבות בדרישות לשמירת הון מקרן השקעות במקרקעין (כמתואר בביאור 16).

החברה מנהלת את מבנה ההון בדרכ של הנפקות הון, תשלומי דיבידנד וגיוסי הון על מנת לקיים את הוראות הפקודה בדבר ההון.

הנהלת החברה והדירקטוריון סוקרים באופן שוטף את ההיבטים הקשורים לניהול ההון של החברה.

לפרטים בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאורים 17(י) ו-17(יא).

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינם סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2021				יתרה ליום 1 בינואר
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
	75,986	2,579,514	93,324	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
325,773	-	-	325,773	(קטיון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
3,508	4,800	-	(1,292)	הנפקת אגרות חוב, נטו
413,477	-	413,477	-	פדיון אגרות חוב
(85,578)	-	(85,578)	-	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
657,180	4,800	327,899	324,481	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
	2,145		-	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
	-	(44,063)	-	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
	-	62,171	-	התאמות אחרות
	241	(1,493)	(11)	
	83,172	2,924,028	417,794	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון (המשך):

2020				
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
	71,262	2,452,839	120,848	יתרה ליום 1 בינואר
(19,215)	-	-	(19,215)	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
379	8,688	-	(8,309)	גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
620,338	-	620,338	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(446,819)	-	(446,819)	-	פדיון אגרות חוב
154,683	8,688	173,519	(27,524)	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	(4,084)	7,181	-	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
	-	(38,845)	-	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
	-	(14,199)	-	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
	120	(981)	-	התאמות אחרות
	75,986	2,579,514	93,324	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות:

א. רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה
רגילה 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיס:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
423,686	151,664	507,705	חישוב רווח בסיסי למניה:
			רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
175,931	178,273	178,690	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים):
			יתרה ליום 1 בינואר
825	80	141	בתוספת:
664	133	147	מניות שהונפקו במהלך השנה
177,420	178,486	178,978	כתבי אופציה שמומשו למניות
2.388	0.850	2.837	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
			רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות (המשך):

ב. רווח מדולל למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב המדולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			חישוב רווח מדולל למניה:
423,686	151,664	507,705	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
			ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים):
177,420	178,486	178,978	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות הבסיסי (באלפים) בתוספת:
1,048	395	715	אופציות למניות לעובדים ולנותני שירותים
178,468	178,881	179,693	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
2.374	0.848	2.825	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- א. בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לחברת הניהול 36,415 מניות רגילות בהתאם להסכם הניהול בעבור שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2022 (ראה ביאור 13(א)).
- ב. בישיבת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של 0.185 ש"ח למניה ובסה"כ כ- 34.2 מיליון ש"ח (על פי מספר המניות ביום ההחלטה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2022.
- ג. בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה 37,008 מניות רגילות בעקבות כתבי אופציה (לא רשומים) של עובדי חברת הניהול (ראה ביאור 13(א)).
- ד. לפרטים בדבר רכישות נכסים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 6(א) וביאור 6(יא).
- ה. לפרטים בדבר הארכת תקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף ראה ביאור 12(ד).
- ו. לפרטים בדבר התקשרויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 17(ג), 17(ד), 17(ה) ו- 17(ו).



דוחות כספיים נפרדים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

64	דוח רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
65	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
66	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
67-68	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
69-71	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת ריט 1 בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהחברות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

ריט 1 בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>ביאור</u>
נכסים שוטפים:		
222,325	453,459	2 מזומנים ושווי מזומנים
79,129	90,762	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
22,429	48,075	חייבים ולקוחות
<u>323,883</u>	<u>592,296</u>	
נכסים לא שוטפים:		
4,726,505	5,450,091	נדל"ן להשקעה
289,471	431,818	חברות מוחזקות, נטו
57,346	59,661	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,073,322</u>	<u>5,941,570</u>	
<u>5,397,205</u>	<u>6,533,866</u>	
התחייבויות שוטפות:		
134,872	461,501	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
64,772	125,663	זכאים ויתרות זכות
<u>199,644</u>	<u>587,164</u>	
התחייבויות לא שוטפות:		
2,453,642	2,685,527	אגרות חוב, נטו
65,139	67,284	התחייבות בגין חכירה
4,450	16,788	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,523,231</u>	<u>2,769,599</u>	
הון:		
2,674,330	3,177,103	הון המיוחס לחברה כחברה אם
<u>2,674,330</u>	<u>3,177,103</u>	
<u>5,397,205</u>	<u>6,533,866</u>	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

13 במרץ 2022
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
329,903	300,481	320,913	הכנסות מדמי שכירות, נטו
19,013	19,400	20,924	עלות אחזקה ותפעול מבנים
310,890	281,081	299,989	
214,005	(81,081)	249,771	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
524,895	200,000	549,760	
37,239	37,588	41,530	הוצאות הנהלה וכלליות
487,656	162,412	508,230	
10,270	22,266	46,300	הכנסות מימון
(57,990)	(40,356)	(111,058)	הוצאות מימון
(47,720)	(18,090)	(64,758)	הוצאות מימון, נטו
(16,250)	7,342	64,233	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו
423,686	151,664	507,705	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
423,686	151,664	507,705	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

-

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
423,686	151,664	507,705	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
(236,633)	10,470	(303,425)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
187,053	162,134	204,280	
(659)	(795)	(952)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
186,394	161,339	203,328	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(126,829)	(107,537)	(452,418)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
126,908	250	-	מכירת נדל"ן להשקעה
(16,046)	(2,998)	(74,658)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(159,554)	94,292	17,723	נכסים פיננסיים, נטו
(3,666)	(20,790)	(5,804)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(179,187)	(36,783)	(515,157)	
(134,797)	(18,781)	12,139	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
(313,984)	(55,564)	(503,018)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(115,235)	(12,000)	214,000	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
(27,500)	-	-	קיטון בהלוואות לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים
546,613	620,338	413,477	הנפקת אגרות חוב, נטו
(84,938)	(446,819)	(85,578)	פדיון אגרות חוב
(119,069)	(126,763)	(131,550)	דיבידנד ששולם
-	-	120,475	הנפקת מניות, נטו
199,871	34,756	530,824	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
72,281	140,531	231,134	עליה במזומנים ושווי מזומנים
9,513	81,794	222,325	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
81,794	222,325	453,459	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
5,586	4,639	6,143	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
16,250	(7,342)	(64,233)	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות, נטו
6,785	(14,199)	62,171	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(3,061)	(7,813)	(26,433)	שערך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(214,005)	81,081	(249,771)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(35,649)	(38,845)	(44,063)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
79,275	78,243	85,338	הוצאות מימון אחרות, נטו
(144,819)	95,764	(230,848)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
5,705	826	(23,845)	(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
(11,253)	(463)	34,407	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(5,548)	363	10,562	
			מזומנים לפעילות שוטפת:
(86,820)	(86,821)	(87,324)	ריבית ששולמה
554	1,164	685	ריבית שנתקבלה
-	-	3,500	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
(86,266)	(85,657)	(83,139)	
(236,633)	10,470	(303,425)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
27,909	7,274	24,510	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	-	500	דיבידנד מחברה מוחזקת שטרם התקבל
4,010	-	-	התאמת תמורה שטרם שולמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בביאור 1(ב) להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מחלק החברה ב"רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו" כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם ושהרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולרווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
46,150	77,909	בשקלים:
176,175	374,895	בבנקים
		פיקדונות (א)
		במטבע חוץ:
-	655	בבנקים
<u>222,325</u>	<u>453,459</u>	סך-הכל

(א) נושאים ריבית שנתית בטווח שבין 0.09% ל- 0.11% (בשנת 2020 בטווח שבין 0.09% ל-0.12%).

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 3 - התחייבויות פיננסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

31 בדצמבר 2021			
סה"כ	דולר	מדד המחירים	לא צמוד
		לצרכן	
באלפי ש"ח			
461,501	-	238,501	223,000
117,811	-	31,015	86,796
579,312	-	269,516	309,796
2,685,527	-	2,685,527	-
67,284	67,284	-	-
2,752,811	67,284	2,685,527	-
3,332,123	67,284	2,955,043	309,796
31 בדצמבר 2020			
סה"כ	דולר	מדד המחירים	לא צמוד
		לצרכן	
באלפי ש"ח			
134,872	-	125,872	9,000
61,965	-	27,120	34,845
196,837	-	152,992	43,845
2,453,642	-	2,453,642	-
65,139	65,139	-	-
3,972	-	3,972	-
2,522,753	65,139	2,457,614	-
2,719,590	65,139	2,610,606	43,845

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב, נטו

התחייבות בגין חכירה

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לנותני אשראי אחרים זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב, נטו

התחייבות בגין חכירה

התחייבויות פיננסיות אחרות

ב. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 3 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון חזויים של התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית) בהתבסס על שיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2021	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	1.5%-1.6%	81,255	-	-	-	-	-	81,255
נייר ערך מסחרי	0.5%	3,015	-	-	-	-	-	3,015
אשראי לזמן קצר מתאגידים חוץ בנקאיים	1.75%-1.9%	142,645	-	-	-	-	-	142,645
אגרות חוב	2.5%-4%	281,821	274,886	267,952	419,008	405,718	1,503,215	3,152,600
		508,736	274,886	267,952	419,008	405,718	1,503,215	3,379,515

31 בדצמבר 2020	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
נייר ערך מסחרי	0.5%	9,045	-	-	-	-	-	9,045
אגרות חוב	2.5%-4%	168,766	247,107	240,825	234,542	381,841	1,566,809	2,839,890
		177,811	247,107	240,825	234,542	381,841	1,566,809	2,848,935

* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה, ראה ביאור 6(י)3) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2021.

** לפרטים בדבר ערבויות, ראה ביאור 17(יב) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2021.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 19 :

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת126) המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

תקנה 10א : **תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים**

ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון בחלק השני לדוח זה.

תקנה 11: השקעות בחברות בנות כלולות

להלן רשימת ההשקעות של החברה בחברות הבנות ובחברות הכלולות המהותיות שלה:

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	ערך בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			פירוט בדבר יתרות הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			
					בהון המניות המונפק	ההצבעה בכוח	בסמכות למנות דירקטורים	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	תנאי הצמדה	ריבית	תאריך פירעון ההלוואה
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ⁽¹⁾	(1)	(1)	(1)	123,859 ⁽²⁾	(1)	(1)	(1)	1,803	ללא הצמדה	לפי ריבית 3% לפקודת מס הכנסה (2.45% בשנת 2021)	-
גני שרונה (אמטא) בע"מ	מניות רגילות	2,000	1,000	52,651	50%	50%	50%	4,022	ללא הצמדה	לפי ריבית 3% לפקודת מס הכנסה (2.45% בשנת 2021)	-
שגיא שי נדל"ן בע"מ	מניות רגילות	300	200	83,770	67%	67%	67%	31,886	ללא הצמדה	לפי ריבית 3% לפקודת מס הכנסה (2.45% בשנת 2021)	-
בית ז"ש בע"מ	מניות רגילות	212	106	85,293	50%	50%	50%	293	ללא הצמדה	לפי ריבית 3% לפקודת מס הכנסה (2.45% בשנת 2021)	-

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

¹ החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה ("התאגידים"): החזקה במישרין של 100% מהון המניות של רוק גלן אחזקות בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה במישרין ובעקיפין של 100% מהון המניות של BVI Dakota Consulting LTD; החזקה במישרין של 100% מהון המניות של ראוול פארמונט ניהול בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה בעקיפין של 100% מהון המניות של פארמונט הולדינגס בע"מ (התאגדה בישראל); והחזקה בעקיפין של 100% מהון המניות של ראוול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת (התאגדה בישראל), המחזיקה במישרין ב-50% מהונה של מחצית היובל.

² היקף ההשקעה בחברה המוחזקת כשהוא מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של התאגיד מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני ויתרת ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2021, הינה כ- 196,549 אלפי ש"ח.

שינויים בהשקעות בחברות בנות וכלולות בשנת הדיווח

תקנה 12:

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	סוג נייר הערך	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	עלות (תמורה) (באלפי ש"ח)
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ⁽³⁾	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(1) לדוחות הכספיים	
גני שרונה (אמטא) בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(6) לדוחות הכספיים	
שגיא שי נדל"ן בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים	
בית ז"ש בע"מ	מאי 2021	רכישה	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(9) לדוחות הכספיים	

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח

תקנה 13:

שם חברת הבת/כלולה	רווח (באלפי ש"ח) ⁽⁴⁾	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל (באלפי ש"ח)
מחצית היובל בע"מ	60,094	-	-	67
גני שרונה (אמטא) בע"מ	3,681	-	-	96
שגיא שי נדל"ן בע"מ	21,312	-	-	983
בית ז"ש בע"מ ⁵	4,407	4,000	-	3

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

³ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

⁴ נתוני הרווח הינם במונחי 100% של החברה המוחזקת.

⁵ החברה השלימה את רכישת חלקה בהון המניות של בית ז"ש בע"מ ביום 2 במאי 2021. חלקה של החברה ברווח ממועד הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 4,000 אלפי ש"ח.

בתקופת הדיווח, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ניירות ערך שהנפיקה החברה כדלקמן:

תאריך	סוג נייר ערך	כמות	פירוט
17.01.2021	מניות	43,691	הצעה פרטית לריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") ⁽⁶⁾ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 12.01.2021.
21.04.2021	אגרות חוב (סדרה ז')	148,015,000 ש"ח ע.ג.	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 19.4.2021.
13.05.2021	מניות	44,247	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 7.4.2021.
08.08.2021	מניות	40,961	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 13.07.2021.
21.11.2021	מניות	42,505	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 18.10.2021.
21.11.2021	אופציות (לא סחירות) למניות	740,736	הצעה פרטית לעובדי חברת הניהול ⁽⁷⁾ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 19.10.2021.
22.11.2021	אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז')	141,405,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') ו- 44,287,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז')	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 18.11.2021.
29.12.2021	מניות	5,580,000	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 28.12.2021.
מהלך שנת 2021 ⁽⁸⁾	מניות	527,511	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול.

בשנת הדיווח לא חלה הפסקת מסחר בניירות ערך של החברה בבורסה.

⁶ כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול עבור שירותי הניהול שהיא מספקת לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 24.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

⁷ אשר נותנים מטעמה של חברת הניהול את שירותי הניהול לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 24.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

⁸ לאחר תאריך הדוח, ביום 18.1.2022 הונפקו 36,415 מניות במסגרת הצעה פרטית לחברת הניהול על פי דוח הצעה פרטית מיום 10.1.2022.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה.

כאמור בסעיף 24.1 בפרק א' בדוח זה, נושאי המשרה המפורטים בטבלה להלן הינם עובדי ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה. **שכרם משולם במלואו על ידי חברת הניהול (ולא על ידי החברה), ונתוני השכר שלהם (הכלולים בטבלה שלהלן), הינם כפי שנמסרו לחברה על ידי חברת הניהול.**

(התגמולים מובאים להלן במונחי עלות לחברת הניהול והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור ההחזקה בהון המונפק של התאגיד ובדילול מלא ⁽⁹⁾ ביום 31 בדצמבר 2021	שכר	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול	תגמול הוני לעובדים	אחר	סה"כ
מר דרור גד ראו סעיף 1 להלן	יו"ר הדירקטוריון	-	0.66% מההון המונפק (1.14% מההון בדילול מלא)	1,427	-	-	-	726	-	2,153
מר שמואל סייד ראו סעיף 1 להלן	מנכ"ל	100%	0.64% מההון המונפק (1.12% מההון בדילול מלא)	1,427	-	-	-	726	-	2,153
גב' כלנית נבו ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל נכסים ושיווק (לשעבר)	100%	0.11% מההון בדילול מלא	1,044	-	180	-	-	-	1,224
מר דותן גד ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0.02% מההון המונפק (0.16% מההון בדילול מלא)	1,069	-	350	-	260	-	1,679
מר אבירם בנאסולי ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל הכספים	100%	0.14% מההון בדילול מלא	834	-	138	-	200	-	1,172

⁹ "דילול מלא" משמעו, בהנחה שימומשו כל האופציות אותן הקצתה החברה.

1. יו"ר הדירקטוריון - דרור גד; מנכ"ל החברה - שמואל סייד

- 1.1. יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה מועסקים על ידי חברת הניהול, והיא אשר נושאת בעלות שכרם במלואה. מר גד מועסק בתפקיד יו"ר דירקטוריון חברת הניהול ומר סייד מועסק כמנכ"ל חברת הניהול. בנוסף, כל אחד מבין יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל מחזיק ב- 26.25% ממניות חברת הניהול (ראו הערת שוליים 19 בפרק א' לדוח תקופתי זה).
- 1.2. שכרם צמוד למדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום 15 באפריל 2020, והוא כולל הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל. יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה נהנים מהאופציות כהגדרתן בסעיף 24.1.16 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.
- 1.3. בהתאם להסכם העסקה של מנכ"ל החברה, הוא וחברת הניהול רשאים להודיע על סיומו של ההסכם באמצעות הודעה מוקדמת בת שישה חודשים, שבמהלכה חברת הניהול תמשיך לשלם את שכרו של המנכ"ל (ודמי הניהול שמשלמת החברה לחברת הניהול לא ישתנו).
- 1.4. יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה, התגמולים המשולמים ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל, על ידי חברת הניהול, כוללים בנוסף גם תמורה בגין השירותים שמוענקים על ידי כל אחד מהם לחברת הניהול עצמה, וכן תגמול על המרכיב היזמי של פעילותם כמייסדיה של חברת הניהול (רכיבים אלו לא נכללים בטבלה לעיל).

2. סמנכ"ל נכסים ושיווק (לשעבר) - כלנית נבו; סמנכ"ל פיתוח עסקי - דותן גד; סמנכ"ל כספים - אבירם בנאסולי ("הסמנכ"לים")

- 2.1. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ובמלוא עלות העסקתם של הסמנכ"לים על ידה.
- 2.2. בנוסף למשכורת חודשית, רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל גם הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות ורכב. חברת הניהול מסרה לחברה, כי הסמנכ"לים הינם בין העובדים שנהנים מהאופציות כהגדרתן בסעיף 24.1.16 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.
- 2.3. ביום 15 בפברואר 2022 סיימה גב' נבו את כהונתה כסמנכ"ל נכסים ושיווק בחברה.
- 2.4. סכומי המענק המפורטים בטבלה לעיל, נקבעים על ידי חברת הניהול על פי שיקול דעתה העצמאי ובהתאם להערכתה את תרומתם של כל אחד מהסמנכ"לים לתוצאות פעילות החברה.

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל:

3. חברת הניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, ראו סעיף 24.1 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

סך התגמולים לחברת הניהול בגין שנת 2021, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, הינו כ- 34,734 אלפי ש"ח (המורכבים מדמי ניהול בסך של כ- 25,525 אלפי ש"ח, מענק בסך של כ- 3,066 אלפי ש"ח⁽¹⁰⁾, תשלום מבוסס מניות בשווי של כ- 3,343 אלפי ש"ח, ותגמול הוני לעובדי חברת הניהול בשווי של כ- 2,800

¹⁰ בגין שנת 2021, זכאית חברת הניהול למענק מותנה ביצועים אשר ישולם בשנת 2022 וסכומו כ- 3,078 אלפי ש"ח. החברה רשמה הוצאה בדוח הכספי בסך של כ- 3,066 אלפי ש"ח, המורכבת מ- 3,025 אלפי ש"ח על פי אומדן למענק בגין שנת 2021, ו- 41 אלפי ש"ח השלמה בגין מענק שנת 2020. סך של כ- 53 אלפי ש"ח בגין השלמת מענק 2021, ירשם כהוצאה בדוח הכספי לשנת 2022.

אלפי ש"ח). כמו כן, שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2021 דמי שכירות, תפעול ואדמיניסטרציה בסכום של כ- 70 אלפי ש"ח.

יודגש, כי החברה משלמת לחברת הניהול אך ורק את הסכומים המפורטים בסעיף זה (לרבות בגין נושאי המשרה שמכהנים מטעמה בחברה), ואינה נושאת כלל בתשלום שכרם של נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל (אשר משולם להם במלואו על ידי חברת הניהול).

4. דירקטורים

הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, למעט דרור גד, יו"ר הדירקטוריון, מקבלים גמול מרבי כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול").

שכר הדירקטורים וההוצאות הנלוות שאינן חורגות מהמקובל, שקיבלו כל חברי דירקטוריון החברה בגין שנת 2021, מסתכם בסך של כ- 1,376 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ- 414 אלפי ש"ח שולם לאחר יום 31 בדצמבר 2021).

כאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון, דרור גד, אינו מקבל כל תגמול מהחברה⁽¹¹⁾.

5. ביטוח נושאי משרה

5.1. בהתאם למדיניות התגמול של החברה (אשר תוקפה הוארך בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 3 בנובמבר 2019), החברה רשאית, באישור ועדת התגמול שלה, להתקשר מידי שנה ("תקופת ביטוח"), בפוליסות לביטוח אחריותם של נושאי משרה - כפי שיכהנו בחברה מעת לעת. גבולות אחריות המבטח למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח יהיו בסכומים שבין 15 מיליון דולר ל-15% מההון העצמי של החברה, כפי שיהיה באותה עת.

ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 23 ביוני 2020 ו-7 ביולי 2020, תיקון לסעיף 13.3.2 למדיניות התגמול, כך שייקבע כי עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת או חידוש הפוליסה, והעלות לא תהיה מהותית לחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23 בספטמבר 2019 (אסמכתא מספר 098614-01-2019) וכן דיווח מיידי משלים אודות זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 15 ביולי 2020 (אסמכתא מספר 068611-01-2020) המובאים כאן על דרך ההפנייה.

5.2. בחודש פברואר 2020 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה עם הראל חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 20 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת

¹¹ כאמור בהערת שוליים 19 בפרק א' לעיל, דרור גד הנו בעל מניות בחברת הניהול ומועסק על ידה.

שתחילתה ביום 1 במרץ 2020 וסיומה ביום 28 בפברואר 2021 ("פוליסת הביטוח").

בחודש פברואר 2021 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של פוליסת הביטוח לתקופה של שנה נוספת, שתחילתה ביום 1 במרץ 2021 וסיומה ביום 28 בפברואר 2022.

5.3. בחודש פברואר 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח (ללא שינוי בתנאיה), עד ליום 13 במרץ 2022. בחודש מרץ 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של פוליסת הביטוח, לתקופה של שנה נוספת שתחילתה ביום 1 במרץ 2022 וסיומה ביום 28 בפברואר 2023.

5.4. בשנת 2021 שילמה החברה דמי ביטוח בסכום של כ- 256 אלפי ש"ח.

6. שיפוי ופטור

6.1. על פי החלטות דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ותקנון החברה, הוציאה החברה לנושאי משרה בה כתבי שיפוי.

כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בימים 20 בספטמבר 2011 ו-22 בספטמבר 2011, בהתאמה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו מועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושאי המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969 ("חוק ניירות ערך")), וכן בגין הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין.

6.2. על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

לא קיים בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי משרה בכירה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2021, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-003909) המצורף בזאת על דרך ההפניה.⁽¹²⁾

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך ההמירים של החברה, ראה ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

שם בעל התעודה	מספר זיהוי	כתובת	סה"כ מניות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	515736817	אחוזה בית 2, תל אביב	185,042,590

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של התאגיד - הנחושת 6, תל-אביב;

טל': 03-7686700;

מספר הטלפון והפקס של התאגיד - פקס: 03-7686710.

כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד - reit1@reit1.co.il

¹² לאחר מועד הדוח, ביום 9 בינואר 2022 חל שינוי בהחזקות מר אבירם בנאסולי, סמנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה באותו מועד (אסמכתא מספר 2022-01-004533). כמו כן, ביום 13 בינואר 2022 חל שינוי בהחזקות חברת הניהול וביום 18 בינואר 2022, הונפקו לחברת הניהול 36,415 מניות במסגרת הצעה פרטית, על פי דוח הצעה פרטית מיום 10 בינואר 2022. לפרטים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה באותם מועדים (אסמכתאות מספר 2022-01-006684 ו-2022-01-008175, בהתאמה).

תפקיד	דרור גד	אירית שלומי ⁽¹⁾	אורי ברגמן ⁽²⁾	דוד ברוך ⁽³⁾	קותי גביש ⁽⁴⁾	עופר ארדמן ⁽⁵⁾	איציק שריר ⁽⁶⁾
תפקיד	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי
ת"ז	022359087	053992913	051965754	056073554	002252081	054765102	050080878
שנת לידה	1966	1956	1953	1959	1944	1957	1950
מען	הנחושת 6, תל אביב	משה הס 6, רמת השרון	בוסתנאי 3, תל אביב	איינשטיין 35, רעננה	אדם הכהן 3, תל אביב	החרצית 4, רמת גן	שטרן איזק 16, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מועד תחילת הכהונה	11.4.2006 מכהן כיו"ר הדירקטוריון מאוגוסט 2011	13.4.2014	12.8.2016 ¹⁴	10.3.2008	17.08.2019	21.12.2017	1.5.2013
חברות בועדות דירקטוריות	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	דירקטור בחברת הניהול	אין	אין	אין	חבר ועדת אשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ	אין	אין
השכלה	EMBA קלוג, רוקנאטי, תואר ראשון בכלכלה – וניהול – אוניברסיטת תל אביב.	MBA במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי – Wharton; B.A בכלכלה, אוניברסיטת חיפה.	תואר ראשון ושני במשפטים – אוניברסיטת תל אביב.	BA בכלכלה – האוניברסיטה העברית; MBA עם התמחות במימון – האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה, חקלאית, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה – האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטה העברית בירושלים.	BSc מהטכניון, MSc מאוניברסיטת בן גוריון, PH.D בהנדסה מאוניברסיטת Illinois Institute of Technology בשיקגו ארה"ב, MBA מהמכון לפיריון העבודה ת"א.

¹³ באסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 30 ביולי 2020 הוחלט לאשר את כהונתה של גב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שלישית) של שלוש שנים שתחילתה ביום 4 באוגוסט 2020. ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 ביולי 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-074788).

¹⁴ באסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 1 באוגוסט 2019 הוחלט לאשר את כהונתו של מר אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) של שלוש שנים שתחילתה ביום 12 באוגוסט 2019. ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-066669).

דורו גז	אירית שלומי ⁽¹⁾	אורי ברגמן ⁽²⁾	דוד ברוך ⁽³⁾	קותי גביש ⁽⁴⁾	עופר ארדמן ⁽⁵⁾	איציק שריר ⁽⁶⁾
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	בעלת חברה ליעוץ אסטרטגי- שיווקי; דירקטורית בבנק לאומי לישראל בע"מ ובקרו מוטורס בע"מ; כהונות כדירקטורית שהסתיימו: בנק אוצר החייל בע"מ, בנק מסד בע"מ ואמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ.	שותף מנהל במשרד עורכי הדין וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין.	יו"ר ושותף בקרן השקעות פרטית; דירקטור בחברות: מיטב דש השקעות בע"מ, דה זראסאי גרופ לטד, יקבי רמת הגולן בע"מ, ג'נריישן קפיטל בע"מ.	ייעוץ פיננסי וכלכלי; מנכ"ל דגן השקעות בע"מ ומנכ"ל פירסט אקוויטי בע"מ; יו"ר ועדת ביקורת המסלול האקדמי המכללה למנהל, ראשון לציון; יו"ר ועדת כספים איל"ן – איגוד ילדים נפגעים; יו"ר ועדת ביקורת המכון הלאומי לשיווק נירופסיכולוגי (ע"ר).	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות.	יו"ר דירקטוריון דיסקונט ישראל שוקי הון והשקעות בע"מ, דירקטור חיצוני בצור שמיר אחזקות בע"מ, דירקטור במדרוג בע"מ, דירקטור באקרשטיין תעשיות בע"מ, יו"ר הפרויקט הלאומי לקהילה האתיופית בישראל בע"מ (חל"צ)

- (1) חברות בהן מכהנת כדירקטורית: בנק לאומי לישראל בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה).
- (2) חברות בהן מכהן כדירקטור: חברות פרטיות שונות.
- (3) חברות בהן מכהן כדירקטור: מיטב דש השקעות בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), דה זראסאי גרופ לטד (דירקטור בלתי תלוי), יקבי רמת הגולן בע"מ, ג'נריישן קפיטל בע"מ (דירקטור חיצוני), יו"ר בקרן השקעות פרטית יסודות.
- (4) חברות בהן מכהן כדירקטור: רציו אנרגיות ש.מ, רוטקס (1980) בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ (דירקטור חיצוני), תפנית דיסקונט ניהול תיקי השקעות בע"מ, יוזמה רביבים אגש"ח.
- (5) חברות בהן מכהן כדירקטור: ייזום 121 בע"מ, ארדמן ייזום בע"מ.
- (6) חברות בהן מכהן כדירקטור: אינפיניה בע"מ, כפרית תעשיות (1993) בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (דירקטור חיצוני).

משה כהן	אבירם בנאסולי	שמואל סייד	תפקיד
מבקר פנימי	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	ת"ז
051209971	049818628	51983187	שנת לידה
1952	1982	1953	מען
קריית עתידים, בנין מס' 4, תל אביב	הנחוש 6, תל אביב	הנחוש 6, תל אביב	נתינות
ישראלית	ישראלית	ישראלית	מועד תחילת הכהונה
1.3.2007	11.11.2018	11.4.2006	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
לא	לא	לא	תפקיד בחברה, בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
מבקר פנימי בחברה	סמנכ"ל כספים בחברה וכן סמנכ"ל כספים בחברת הניהול. דירקטור בחברת מחצית היובל בע"מ.	מנכ"ל החברה, אחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה, דירקטור ומנהל כללי בחברת הניהול. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברת לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, בית ז"ש בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט אל.וי ניהול אשקלון בע"מ, ריט אל.וי ניהול נתניה בע"מ, ריט אל.וי ניהול עפולה בע"מ ו-מגדל החשמונאים 100 ניהול בע"מ.	
בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון.	בוגר מנהל עסקים-חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון.	B.A. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת חיפה; רואה חשבון.	השכלה
שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות'. מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברת הניהול. קודם לכן כיהן כחשב החברה.	מנהל כללי בחברה, דירקטור ומנכ"ל בחברת הניהול.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
דירקטור במספר חברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.	דירקטור בחברת מחצית היובל בע"מ.	דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, בית ז"ש בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט אל.וי ניהול אשקלון בע"מ, ריט אל.וי ניהול נתניה בע"מ, ריט אל.וי ניהול עפולה בע"מ ו-מגדל החשמונאים 100 ניהול בע"מ.	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית

גיא ויסקופף	כלנית נבו	דודן גד	תפקיד
חשב	סמנכ"ל נכסים ושיווק (לשעבר)	סמנכ"ל פיתוח עסקי	ת"ז
038202503	057917056	027405596	שנת לידה
1986	1962	1974	מען
הנחוש 6, תל אביב	הנחוש 6, תל אביב	הנחוש 6, תל אביב	נתינות
ישראלית	ישראלית	ישראלית	מועד תחילת הכהונה
07.10.2018	12.08.2014	12.08.2014	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
לא	לא	אחיו של יו"ר הדירקטוריון, דרור גד	תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
חשב בחברת הניהול.	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול; דירקטור בחברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, החברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ ו-מגדל החשמונאים 100 ניהול בע"מ.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול; דירקטור בחברת גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, מחצית היובל בע"מ, התאגידים הפרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל ¹⁵ , פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגר	

¹⁵ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

		בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, בית ז"ש בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, ריט ציפורית בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט חברת מדף 2 בע"מ, ריט חברת מדף 4 בע"מ, ריט חברת מדף 6 בע"מ, ריט חברת מדף 7 בע"מ, ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 1 בע"מ ו- טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 2 בע"מ.	
השכלה	שמאות מקרקעין – הטכניון.	תואר ראשון במשפטים – אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת נורת'וסטרן; עורך דין.	
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול.	
חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית	חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ; החברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ; מגדל החשמלאים 100 ניהול בע"מ.	גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, מחצית היובל, התאגידים הפרטיים המחזיקים במחצית היובל, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, בית ז"ש בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, ריט ציפורית בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט חברת מדף 2 בע"מ, ריט חברת מדף 4 בע"מ, ריט חברת מדף 6 בע"מ, ריט חברת מדף 7 בע"מ, ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 1 בע"מ ו- טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 2 בע"מ.	

דנה אדיב-צולין	יוסי צבי	תפקיד
יועצת משפטית	סמנכ"ל נכסים ושיווק	ת"ז
038781019	58095829	שנת לידה
1983	1963	מען
הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	נתינות
ישראלית	ישראלית	מועד תחילת הכהונה
23.12.2021	15.02.2022	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
לא	לא	תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
אין	מנכ"ל חברת ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ; דירקטור בריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, איי.בי.סי - עפולה ביזנס סנטר בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ ו-ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ.	השכלה
תואר ראשון במשפטים – מכללת שערי משפט; עורכת דין.	תואר ראשון במשפטים – האוניברסיטה העברית בירושלים; עורך דין.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
ניהול וליווי עסקאות בחברת הניהול.	מנכ"ל ריט.אל.וי (2015) בע"מ	

-	ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, איי.בי.סי - עפולה ביזנס סנטר בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ ו-ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ.	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית
---	---	------------------------------

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

זיו האפט (BDO), רואי חשבון – בית אמות ביטוח (בנין ב'), דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

29א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם, והחלטות הדירקטורים שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה:

1. ביום 14 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 32.2 מיליון ש"ח (18 אגורות למניה), אשר חולק בחודש אפריל 2021.
2. ביום 12 במאי 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 33.1 מיליון ש"ח (18.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש יוני 2021.
3. ביום 12 באוגוסט 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 33.1 מיליון ש"ח (18.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש ספטמבר 2021.
4. ביום 14 בנובמבר 2021, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 33.2 מיליון ש"ח (18.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש דצמבר 2021.
5. ביום 13 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 34.2 מיליון ש"ח (18.5 אגורות למניה), אשר יחולק בחודש אפריל 2022.

תקנה 29א: החלטות החברה

29א(3) עסקאות חריגות לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:

ביום 26 בדצמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו היום, את התקשרות החברה עם מר יוסי צבי, בהסכם להקמת חברת ניהול מרכזים מסחריים חדשה אשר תנהל את המרכזים המסחריים של החברה ושל צדדים שלישיים ("החברה החדשה"), במקומה של חברת ניהול הנכסים הנוכחית שהוחזקה ב-50% על ידי החברה, אשר יוסי צבי כיהן בה כמנכ"ל ונמצאת בהליכי פירוק מרצון. בנוסף, אושר מינויו של יוסי צבי כמנכ"ל הנכסים ושיווק של החברה בהיקף משרה של 70% וכמנכ"ל החברה החדשה בהיקף משרה של 30%. בדומה ליתר נושאי המשרה של החברה, תנאי העסקתו של מר צבי בחברה יקבעו ושכרו ישולם על ידי חברת הניהול, וזאת בהתאם להיקף משרתו בחברה. כמו כן, אושר כי החברה החדשה תשכור מחברת הניהול שטח משרדים ותקבל שירותי אדמיניסטרציה וכן תקבל מהחברה שירותי ניהול כספים וחשבות, בסכומים לא מהותיים לחברה.

מכיוון שחברת הניהול נחשבת כנושא משרה בחברה לצרכי הפרק החמישי לחלק השישי בחוק החברות, ומכיוון שנושאי משרה בחברה, דרור גד (יו"ר הדירקטוריון) ושמואל סייד (מנכ"ל החברה), הנם בעלי מניות ונושאי משרה בחברת הניהול, ההתקשרויות האמורות לעיל אושרו כעסקה של החברה עם אדם אחר,

שלנושאי משרה בחברה עשוי להיות בה עניין אישי.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי ההתקשרויות האמורות מתבצעות במהלך העסקים הרגיל של החברה ואינן מהותיות לחברה, אך מכיוון שלא ניתן היה לבסס קיומם של תנאי שוק בהעדר עסקאות דומות למכלול העסקאות האמורות לעיל (בחברה או בשוק בכלל) ובהעדר אפשרות לקבלת הצעות מחיר מצדדים שלישיים או הערכות שווי, למען הזהירות ההתקשרויות האמורות אושרו כעסקה חריגה.

29א(4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה בחברה:

להלן החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, שבתוקף במועד הדוח:

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6 באוקטובר 2013, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה (תוקפה של מדיניות התגמול של החברה הוארך בהחלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 30 באוקטובר 2016, ומיום 3 בנובמבר 2019), הכוללת אישור התקשרות החברה בהסכמים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מידי שנה. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה תיקון למדיניות התגמול בתנאי מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמפורט בתקנה 21 לעיל.

פטור וכתבי שיפוי

1. ביום 1 בנובמבר 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם של כתבי השיפוי¹⁶ שהוענקו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
2. ביום 11 בספטמבר 2006, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לפטור מאחריות את נושאי המשרה של החברה, בכפוף למגבלות הדין, מכל אחריות כלפיה בשל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

ריט 1 בע"מ

**13 במרץ 2022
דרור גד, יו"ר הדירקטוריון
שמואל סייד, מנכ"ל**

**תאריך:
שמות החותמים ותפקידם:**

¹⁶לנוסח כתב השיפוי המעודכן ראו דיווח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2011 (אסמכתא מספר 2011-01-306276), אשר האמור בו לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי - 2021

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי -

- (1) השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות ✓ ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.
- (2) "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2021 שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש; במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.
- (3)

עצמאות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות		✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': אירית שלומי. דירקטור ב': אורי ברגמן. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות),	_____	_____	2. שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4/7.

¹ בשאלון זה "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך, לדוגמה, 3/8.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

ותקנה 10(ב)9(א) ו-48(ג)9(א) לתקנות הדוחות			שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ³ התאגיד ⁴ : ____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
סעיפים 240(ב), 241, 245א. ו-246 לחוק החברות		✓	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-1(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה: סמנ"ל הכספים של החברה באמצעות יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה.
חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, <u>אינם</u> כפופים ⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים <u>שלא</u> עמדו במגבלה האמורה: ____.
סעיפים 255, 269 ו-278 לחוק החברות	x		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0%

³ לעניין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

6.	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל שקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i> שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).			סעיף 106 לחוק החברות
----	---	--	--	----------------------

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 346. לחוק ניירות ערך		✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין:
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:
			ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)

9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	✓		הוראת חובה סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
		ב. מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 7 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁷ : 6 בעלי כשירות מקצועית: 1 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.	_____	_____	סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א1) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9)(א) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים:	✓		חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
	ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 1.	_____	_____	

⁷ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון					
סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות	_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: 1 רבעון ראשון: 3 רבעון שני: 4 רבעון שלישי: 6 רבעון רביעי:				
			א. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): <i>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</i>				
			שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת דירקטור החבר (בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר (בוועדה זו)	ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)
			דורר גד	100%	-	-	-

			100%	100%	100%	100%	אורי ברגמן			
			-	-	-	100%	דוד ברוך			
			100%	100%	100%	100%	קותי גביש			
			-	-	-	93%	עופר ארדמן			
			-	-	-	100%	איציק שריר			
			100%	100%	100%	100%	אירית שלומי			
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							

ה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות			בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ⁸ . ☐ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –
	_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.
	_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ⁹ : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
סעיף 106 לחוק החברות			בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

⁸ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

⁹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ז) לחוק החברות.

ועדת הביקורת

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות	—	—	18. בוועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -
			א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.
הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות		✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.

21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	הוראת חובה סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	הוראת חובה סעיף 117(6) לחוק החברות
24.	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____	25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: לפחות 3 ימי עסקים בנוגע לדוח תקופתי, לפחות 2 ימי עסקים בנוגע לדוח רבעוני.
	_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי 2021: 3 ימי עסקים.
			ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי 2021: 3 ימי עסקים.

הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.		✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____.	26.
הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____	27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :	27.
		✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	
		✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
		✓	ג. יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	
		✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	
		✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
		✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	
		✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	
	_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____.	

ועדת תגמול			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
		✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
			30. בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח
			א. בעל השליטה או קרובו ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
			31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

32.	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(1)(ג)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הינה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנתה דיווח: _____	✓		
-----	--	---	--	--

מבקר פנים				
	מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓		
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ביקורת בנושא גבייה; ביקורת ניהול נכס – נתיבות והשלמת בדיקה רוחבית ליישום המלצות מדוח ביקורת קודם בנכסים המנוהלים על ידי ריט.אל.וי (2015) בע"מ; ביקורת ניהול נכס – רעננה; בדיקת אישור הארכת הסכם הניהול שבוצעה בשנת 2020; הסכם עם חברת הניהול - יישום הסכם עם חברת הניהול - בגין דמי ניהול והענקת אופציות; השתתפות בועדות ביקורת, ישיבות דירקטוריון ובצ"מ.	✓		
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁰): 472			
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓		
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו, וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓		

¹⁰ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 270(4) לחוק החברות			37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)			38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____
 יו"ר ועדת הביקורת: _____
 יו"ר הדירקטוריון: _____
 תאריך החתימה: 13 במרץ 2022

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות
ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):**

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:

1. שמואל סיד, מנהל כללי;

2. אבירם בנאסולי, 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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

זיהוי ומיפוי התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקורות בהתבסס על הערכת הסיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי; עדכון התהליכים והבקורות של תהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד, ככל שחלו בהם שינויים במהלך שנת 2021; ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתתה על ארבעת הרכיבים להלן:

• בקורות ברמת הארגון (ELC).

• בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

• בקורות על תהליך סגירת תקופה חשבונאית וערכת הדוחות הכספיים.

• תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי:

- נדל"ן להשקעה (כולל הכנסות מהשכרת נכסים, הערכות שווי הוגן, התקשרות לרכישת נכסים).

- התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים (כולל אג"ח).

- הון עצמי וחלוקת דיבידנד (ועמידה בכללי ריט).

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד) (1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2021 (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 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים

ומיידים:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירס בנאסולי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2021 (להלן – "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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