



ריט 1 בע"מ

(“החברה”)

7 ביולי 2020

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי משלים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 (להלן: “תקנות דוחות תקופתיים ומידיים”) וחוק החברות, תשנ"ט – 1999 (להלן: “חוק החברות”) בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה

בהתאם לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, לתקנות החברות (הודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית), התש"ס-2000 ולחוק החברות, החברה מפרסמת בזאת דיווח מיידי משלים על זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה (להלן: “האסיפה”) אשר תיערך ביום ה', 30 ביולי 2020, בשעה 15:00 במשרדי החברה ברחוב הנחושת 6, רמת החייל, תל-אביב (להלן: “משרדי החברה”).

1. רשימת הנושאים על סדר היום ותמצית ההחלטות המוצעות:

- 1.1. מינוי מחדש של ה"ה דרור גד, דוד ברוך, יצחק שריר (דירקטור בלתי תלוי), יקותיאל (קותי) גביש ועופר ארדמן כדירקטורים בחברה;
- 1.2. מינוי רואי חשבון מבקרים לחברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם;
- 1.3. הצגה ודיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019;
- 1.4. הארכת כהונתה של הגב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה;
- 1.5. מימוש אופציה להארכת הסכם הניהול של החברה בשנתיים;
- 1.6. תיקון מדיניות התגמול של החברה בדבר תנאי מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

2. תיאור הנושאים שעל סדר היום:

- 2.1. **מינוי מחדש של ה"ה דרור גד, דוד ברוך, יצחק שריר (דירקטור בלתי תלוי), יקותיאל (קותי) גביש ועופר ארדמן כדירקטורים בחברה:**

- 2.1.1. מוצע לאשר את מינוים מחדש, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה, של הדירקטורים המכהנים כיום בדירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים, ה"ה דרור גד, דוד ברוך, יצחק שריר (דירקטור בלתי תלוי), יקותיאל (קותי) גביש ועופר ארדמן (להלן, ביחד: “הדירקטורים”). דרור גד מכהן כיושב ראש דירקטוריון החברה והינו בעל מניות בחברת הניהול של החברה – ריט 1 שירותי ניהול בע"מ (להלן: “חברת הניהול”).
- 2.1.2. ההצבעה לגבי כל אחד מהדירקטורים תיעשה בנפרד.
- 2.1.3. תנאי כהונתם של הדירקטורים יוותרו ללא שינוי.

2.1.4. כל הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה מבוטחים בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וניתנים להם כתבי פטור ושיפוי (לפירוט אודות תנאי ביטוח אחריות נושא המשרה ותנאי שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיף 6 בעמוד 9 בפרק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 15 במרץ 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-024237) (להלן: "הדוח התקופתי") (וסעיף 2.6 להלן).

2.1.5. החברה משלמת לכל הדירקטורים שלה (למעט לדרור גד, יושב ראש הדירקטוריון, שאינו מקבל כל תמורה בגין כהונתו) גמול דירקטורים בסכומים זהים.

2.1.6. טרם זימונה של האסיפה, מסר כל אחד מבין הדירקטורים לחברה הצהרה לעניין כשרותו וכישוריו לקיום תפקידו כדירקטור בחברה כנדרש על פי חוק החברות. ההצהרות מצורפות לדיווח מידי משלים זה **כנספת א'** והן עומדות לעיון במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש.

2.1.7. פרטים אודות הדירקטורים נכללים כאן בדרך של הפניה לפירוט לפי תקנה 26 בפרק ד' של הדוח התקופתי.

נוסח ההחלטות המוצע:

2.1.7.1. "למנות מחדש את דרור גד כדירקטור בחברה, החל ממועד אישור מינויו על ידי האסיפה הכללית נשוא דוח זה".

2.1.7.2. "למנות מחדש את דוד ברוך כדירקטור בחברה, החל ממועד אישור מינויו על ידי האסיפה הכללית נשוא דוח זה".

2.1.7.3. "למנות מחדש את יצחק שריר כדירקטור בחברה, החל ממועד אישור מינויו על ידי האסיפה הכללית נשוא דוח זה".

2.1.7.4. "למנות מחדש את יקותיאל (קותי) גביש כדירקטור בחברה, החל ממועד אישור מינויו על ידי האסיפה הכללית נשוא דוח זה".

2.1.7.5. "למנות מחדש את עופר ארדמן כדירקטור בחברה, החל ממועד אישור מינויו על ידי האסיפה הכללית נשוא דוח זה".

2.2. מינוי רואי חשבון מבקרים לחברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם:

מוצע למנות מחדש את משרד רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה, זיו האפט BDO, שישימשו בתפקידם עד האסיפה השנתית הבאה של החברה, ודיווח על שכרם לשנת 2019 אשר נקבע ביום 12 במרץ 2020 על-ידי דירקטוריון החברה בהמשך להמלצת הוועדה לבדיקת הדוחות הכספיים בישיבתה מיום 8 במרץ 2020.

נוסח ההחלטה המוצע: "להאריך את כהונת משרד זיו האפט BDO כרואי החשבון המבקרים של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם".

2.3. הצגה ודיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון לשנת 2019:

הצגה ודיון בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנת 2019, בצירוף דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, תיאור עסקי התאגיד ופרטים נוספים.

ניתן לעיין בדוח התקופתי באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, שכתובתו maya.tase.co.il.

2.4

הארכת כהונתה של גב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה :

- 2.4.1. הגב' אירית שלומי מכהנת כדירקטורית חיצונית בחברה החל מיום 4 באוגוסט 2014. כהונתה עתידה לפקוע, בתום שש שנים, ביום 3 באוגוסט 2020.
- 2.4.2. בהתאם להוראות סעיף 245(א) לחוק החברות, מוצע לאשר את מינויה של הגב' שלומי כדירקטורית חיצונית לתקופת כהונה שלישית בת שלוש שנים, החל ממועד סיום כהונתו השנייה.
- 2.4.3. בכפוף לאישור הארכת מינויה, תהיה גב' שלומי חברה בוועדת הביקורת, בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה ובוועדת תגמול.
- 2.4.4. דירקטוריון החברה קבע כי בהסתמך על ניסיונה והכשרתה, גב' שלומי הינה בעלת מיומנות חשבונאית ופיננסית בהתאם לתנאים והמבחנים הקבועים בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית פיננסית ולדירקטור בעל כשרות מקצועית), תשס"ו - 2005.
- 2.4.5. טרם זימונה של האסיפה, מסרה גב' שלומי לחברה הצהרה לעניין כשרותה וכישוריה לקיום תפקידה כדירקטורית חיצונית בחברה כנדרש על פי חוק החברות.
- 2.4.6. הצהרה זו מצורפת לדיווח מיידי משלים זה **כנספת ב'** והיא עומדת לעיון במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות ולאחר תיאום מראש.
- 2.4.7. פרטים אודות המועמדת לכהונה נוספת כדירקטורית חיצונית בחברה, גב' אירית שלומי, נכללים כאן בדרך של הפניה לפירוט לפי תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.
- 2.4.8. תנאי כהונתה של גב' שלומי יוותרו ללא שינוי.
- 2.4.9. הגמול המשולם לגב' שלומי זהה לגמול המשולם לדירקטור החיצוני השני של החברה, ותואם את מדיניות התגמול של החברה. בחברה מכהנים ארבעה דירקטורים אחרים, כהגדרת מונח זה בתקנה 8 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: **"תקנות הגמול"**), אשר הגמול המשולם להם זהה לגמול המשולם לגב' שלומי (יו"ר הדירקטוריון אינו מקבל כל תמורה בגין כהונתו).
- 2.4.10. כל הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה מבוטחים בביטוח אחריות נושאי משרה וניתן להם כתבי פטור ושיפוי (לפירוט תנאי ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה ותנאי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה ראו סעיף 6 בפרק ד' לדוח התקופתי וסעיף 2.5 להלן).
- נוסח ההחלטה המוצע: "להאריך את כהונתה של גב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 4 באוגוסט 2020".**

2.5

מימוש אופציה להארכת הסכם הניהול של החברה בשנתיים :**רקע**

- 2.5.1. חברת הניהול יזמה והקימה את החברה בשנת 2006 והיא מעניקה לה שירותי ניהול מלאים החל ממועד הקמתה.
- 2.5.2. ממועד הקמתה של החברה ועד למועד זה, צברה חברת הניהול ניסיון רב בניהול החברה, בהכרות עם צרכיה ויעדיה של החברה ובניהול פעילות החברה באופן העולה בקנה אחד עם אופיו המורכב של השוק בו פועלת החברה, וכל זאת בהתחשב במאפייניה הייחודיים של החברה כקרך השקעות במקרקעין בהתאם לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].
- 2.5.3. בספטמבר 2013 נחתם בין החברה לחברת הניהול הסכם הניהול הנוכחי (להלן: **"הסכם הניהול"**), שעל פיו מעניקה חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובכלל זה חברת הניהול מנהלת את מכלול הפעילות השוטפת של החברה, לרבות מול שוכרים, שותפים בנכסים,

קבלני משנה ורשויות; מאתרת השקעות עבור החברה; מבצעת בדיקת נאותות; מנהלת משאים ומתנים לכריתת הסכמי השקעה, מימון וכד'; מעניקה יעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על ידי החברה; מלווה, מפקחת ומנהלת את השקעות החברה; ומייצגת בגיוס הון וחוב לחברה. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ראו סעיף 23.1 בפרק א' של הדוח התקופתי.

2.5.4. במטרה לספק לחברה את השירותים, מעסיקה חברת הניהול עובדים הפועלים מטעמה לקידום ענייני החברה והיא הנושאת היחידה בתשלום שכרם ומלוא עלות העסקתם. בין היתר, מספקת חברת הניהול לחברה את שירותיהם של מנכ"ל החברה, שמואל סייד, ויו"ר דירקטוריון פעיל, דרור גד, וכן סמנכ"ל כספים וסמנכ"לים נוספים.

2.5.5. בסעיף 8 להסכם הניהול נקבע כי הסכם הניהול יעמוד בתוקפו למשך שבע שנים (עד ליום 26 בספטמבר 2020), וכי לחברה אופציה להאריכו, באותם תנאים, למשך תקופה של עד שנתיים נוספות (קרי, מיום 27 בספטמבר 2020 ועד ליום 26 בספטמבר 2022) (להלן: "**האופציה**").

2.5.6. לקראת תום תקופת הסכם הניהול, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה התכנסו מספר פעמים בחודשים האחרונים, התייעצו עם אנשי מקצוע רלוונטיים (כגון יועצים כלכליים ויועצים משפטיים), בחנו את האפשרויות שעומדות בפני החברה, וקיבלו לידיהם סקר השוואה מקיף ומקצועי אודות היקף התגמול המשולם לחברת הניהול ביחס לחברות הנדל"ן המניב הציבוריות בכלל וקרנות ההשקעה במקרקעין האחרות בפרט.

פירוט תגמולים לפי התוספת השישית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים

2.5.7. להלן פירוט התגמולים לחברת הניהול על פי הסכם הניהול כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בשנת הדיווח האחרונה (2019) (התגמולים מובאים במונחי עלות והנם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

שנה	דמי ניהול	מענק מותנה ביצועים	תשלום מבוסס מניות	תגמול הוני לעובדים*	סה"כ**
2019	23,578	2,497	2,786	2,800	31,661

* שווי הוגן. מחולק לכלל עובדי חברת הניהול.

** כמו כן, שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2019 דמי שכירות, תפעול ואדמיניסטרציה בסכום של כ- 70 אלפי ש"ח.

2.5.8. מימוש האופציה והארכת תקופת הסכם הניהול אינה כרוכה בשינוי תנאי התגמול להם זכאית חברת הניהול, והם נותרים כשהיו.

2.5.9. החברה משלמת לחברת הניהול אך ורק את הסכומים המפורטים לעיל, והיא אינה נושאת כלל בתשלום שכרם של נושאי המשרה והעובדים המכהנים מטעמה של חברת הניהול בחברה.

נימוקים לאישור מימוש האופציה

2.5.10. החברה מנוהלת על ידי חברת הניהול ממועד הקמתה, מזה למעלה מ- 14 שנים, בהצלחה מרובה, לתועלת בעלי מניותיה ולשביעות רצונה המלאה של החברה. במהלך התקופה בה פעלה חברת הניהול עבור החברה, רכשה החברה כמות נכסים גדולה ואיכותית והיא נמצאת במגמת שיפור וצמיחה תמידית.

2.5.11. לחברת הניהול ניסיון רב והכרות מעמיקה עם החברה. מרבית נותני השירותים במסגרת הסכם הניהול (ובעיקר יו"ר דירקטוריון החברה, מר גרור גד, מנכ"ל החברה, מר שמואל סייד, וכן סמנכ"ל הכספים והסמנכ"לים הנוספים) נותנים שירותים לחברה מזה שנים רבות, ובקיאיים בפעילות החברה ועסקיה. כל נותני השירותים מטעם חברת הניהול הינם בעלי ידע, ניסיון, מומחיות וכישורים ההולמים את השירותים אשר הם מעניקים לחברה במסגרת הסכם הניהול

ואת עסקיה של החברה. החברה רוכשת הערכה ואמון רב ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה, אשר אמונים על ניהול עסקי החברה והצלחתה.

2.5.12. בפני ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הוצגו נתונים אודות דמי הניהול ושווי התגמול ההוני ששולמו לחברת הניהול במסגרת הסכם הניהול הנוכחי וכן ניתוח שוק השוואתי של דלויט שירותי יעוץ כלכלי (1968) בע"מ (להלן: "**עבודת ההשוואה**") אשר ביצע השוואה לתגמול המקובל בקרב נושאי משרה בחברות ציבוריות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות עקב אופן הניהול הייחודי של החברה. ממצאי עבודת ההשוואה מלמדים, כי בהשוואה לקבוצת חברות הנדל"ן המניב בגודל דומה לגודלה של החברה, הוצאות ההנהלה וכלליות שלה בתוספת הוצאות מכירה ושיווק ביחס לפרמטרים השונים שנבדקו, תואמות בקירוב את הממוצע והינן סבירות ומקובלות. כמו כן, הוצאות ההנהלה וכלליות של החברה בתוספת הוצאות מכירה ושיווק הינן נמוכות ביחס לקרנות ההשקעה במקרקעין האחרות. עבודת ההשוואה מצורפת כ**נספח ג'** לדוח זימון זה.

2.5.13. היקף השירותים המוענק על ידי חברת הניהול לחברה הולם את היקף עסקיה של החברה ואת מהותם, ובהתאם לממצאי עבודת ההשוואה, התמורה המשולמת לחברת הניהול במסגרת הסכם הניהול והתגמול ההוני שמוענק לה, הוגנים וסבירים.

2.5.14. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה שקלו מודלים ניהוליים חלופיים לניהול של החברה ומצאו אותם פחות טובים לחברה.

2.5.15. החברה קיבלה את אישורה של חברת הניהול כי ביכולתה להמשיך ולספק את שירותי הניהול לחברה, כפי שהם ניתנים על ידה במועד זה, למשך שנתיים נוספות.

2.5.16. למשבר הקורונה השורר במשק החל מחודש מרץ 2020 השלכות על פעילותה העסקית של החברה והוא מציב בפניה אתגרים מהותיים יומיומיים. המשבר טרם הסתיים ומלבד הנזקים שנגרמו בעטייו הוא טומן בחובו אי וודאות משמעותית בנוגע לעתיד הקרוב והרחוק. קשיים אלו מחייבים בעת הזו, המשכיות ורציפות ניהולית באמצעות הגורם אשר אמון על ניהולה של החברה זה מכבר ושהינו בעל הכרות אופטימלית עם עסקיה ועם הסביבה העסקית בה היא פועלת. ביצוע שינויים מהותיים בניהול החברה בעת הזאת, עלול לגרום לפגיעה מהותית בחברה ובמאמציה להתמודד עם המשבר.

2.5.17. לאור מורכבותו של משבר הקורונה וההשלכות ארוכות הטווח שמסתמן שיהיו לו, הארכת הסכם הניהול לתקופה של שנתיים נוספות תוך שמירה על המשכיות ויציבות ניהולית, הנה האפשרות האופטימלית ביותר עבור החברה.

נוסח ההחלטה המוצע: "לאשר את מימוש האופציה להארכת הסכם הניהול לתקופה של שנתיים נוספות החל מיום 27 בספטמבר 2020".

2.6. **תיקון מדיניות התגמול של החברה בדבר תנאי מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:**

2.6.1. ביום 3 בנובמבר 2019 אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה את המשך תוקפה של מדיניות התגמול של החברה למשך שלוש שנים, עד ליום 6 באוקטובר 2022 (להלן: "**מדיניות התגמול**"). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 23 בספטמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-098614) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

2.6.2. בשנים האחרונות חלו בשוק ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שינויים מהותיים, שבעקבותיהם התייקרו בשיעור ניכר פרמיות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ומגמה זאת אף עלולה להתחזק בעטיו של משבר הקורונה שפרץ בחודש מרץ 2020.

2.6.3. זאת ועוד, ביום 1 ביולי 2020 פרסמה רשות ניירות ערך עדכון לעמדת סגל משפטית מס' 101-21 (מדיניות תגמול (Best Practice)), לפיה די בכך שהפירוט שיינתן במדיניות התגמול יכול התייחסות להיקף הכיסוי הביטוחי, כל עוד עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה והעלות אינה מהותית לחברה ("עמדת הסגל").

2.6.4. לפיכך, בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, ובהמשך לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 23 ביוני 2020 ו-7 ביולי 2020, מוצע לאשר תיקון לסעיף 13.3.2 למדיניות התגמול באופן שבו תקרת גבול אחריות המבטח תיוותר ללא שינוי; התקרה שנקבעה ביחס לעלות פרמיית הביטוח השנתית תימחק ותקבע בהתאם לתנאי השוק; וכן תתווסף התייחסות לגובה ההשתתפות העצמית שתקבע בהתאם לתנאי השוק והכל בהתאם לקבוע בעמדת הסגל, בהתאם לנוסח המסומן המצורף **כנספח ד'** לדוח מיידי משלים זה זה (להלן: "**התיקון**"). יצוין כי סכום הפרמיה המרבי הנקוב במועד זה במדיניות התגמול הנוכחית של החברה הינו 50,000 דולר והוא נקבע בשנת 2013 ולא עודכן מאז.

2.6.5. דירקטוריון החברה קיבל את המלצת ועדת התגמול ואשר את התיקון המוצע למדיניות התגמול, בין היתר, בהתבסס על השיקולים המפורטים להלן:

- החברה מעוניינת להמשיך ולהעמיק את רמת המעורבות של נושאי המשרה ואת תרומתם העסקית והניהולית לחברה, בין היתר, באמצעות הבטחת סביבת עבודה ודאית ובטוחה לנושאי המשרה.
- הענקת ביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה הינה הגנה מקובלת בחברות ציבוריות, אשר מאפשרת לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה לפעול ביתר חופשיות לטובת החברה ולמלא את תפקידם כראוי, זאת בהתחשב בסיכונים הכרוכים בכך ובאחריות המוטלת עליהם על פי דין.
- התיקון למדיניות התגמול נובע מתנאי השוק השוררים כיום בשוק הביטוח, לאחר שהוקשחו בעת האחרונה, והוא נקבע בשים לב לעמדת רשות ניירות ערך כפי שבאה לידי ביטוי בעמדת הסגל, תוך מתן גמישות ראויה שתאפשר לחברה להתאים את הליכי אישור ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה לתנאי השוק המשתנים ובהתאם להוראות הדין.

נוסח ההחלטה המוצע: "לתקן את סעיף 13.3.2 למדיניות התגמול בהתאם לנוסח המצורף כנספח ד' לדוח מיידי מתקן זה."

3. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות

3.1. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות המפורטות בסעיפים 2.1 ו- 2.2 לעיל הינו רוב קולות בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה הכללית.

3.2. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה המפורטת בסעיף 2.4 לעיל הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה הכללית ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

3.2.1. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור המינוי, למעט עניין אישי שאינו כתוצאה מקשריו עם בעל

- השליטה, המשתתפים בהצבעה ; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים ;
- 3.2.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 3.2.1 לעיל לא יעלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.
- 3.3. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה האמורה בסעיף 2.5 לעיל הינו מנין קולות רוב הנוכחים בהצבעה, הזכאים להצביע ושהצביעו בה, ובלבד שהתקיים אחד מאלה :
- 3.3.1. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי שליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור מימוש האופציה, המשתתפים בהצבעה ; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים ;
- 3.3.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 3.3.1 לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.
- 3.4. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה האמורה בסעיף 2.6 לעיל הינו מנין קולות רוב הנוכחים בהצבעה, הזכאים להצביע ושהצביעו בה, ובלבד שהתקיים אחד מאלה :
- 3.4.1. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי שליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור התיקון למדיניות התגמול, המשתתפים בהצבעה ; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים ;
- 3.4.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 3.4.1 לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.
- 3.5. בעל מניה המשתתף בהצבעה לפי סעיפים 3.2 - 3.3 לעיל, יודיע לחברה לפני ההצבעה באסיפה או, אם ההצבעה היא באמצעות כתב הצבעה – על גבי כתב ההצבעה, אם יש לו ענין אישי באישור ההחלטה אם לאו ; לא הודיע בעל מניה כאמור, לא יצביע וקולו לא יימנה.

4. המועד הקובע

החברה מודיעה בזאת, בהתאם לסעיף 182(ג) לחוק החברות ובהתאם לתקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 (להלן : "**תקנות ההצבעה**"), כי כל מי שיהיה בעל מניות בחברה בסוף יום המסחר ביום ד', 1 ביולי 2020 (להלן : "**המועד הקובע**"), יהיה זכאי להשתתף באסיפה, ולהצביע בה אישית או על ידי בא-כוח, על פי כתב מינוי וכן ייפוי כוח (אם ישנו) שלפיו נחתם כתב המינוי, או העתק ממנו מאושר להנחת דעת דירקטוריון החברה, אשר יופקד במשרדי החברה לא פחות מארבעים ושמונה (48) שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי, או באמצעות כתב הצבעה המצורף לדוח מיידי משלים זה (להלן : "**כתב ההצבעה**"), אשר יגיע למשרדי החברה עד למועד כינוס האסיפה, וזאת בכפוף להוכחת בעלותו במניות החברה בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000 (להלן : "**תקנות הוכחת בעלות**").

5. מניין חוקי

אין לפתוח בשום דיון באסיפה אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי-כוח או באמצעות כתבי הצבעה, בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוז (25%) מכלל זכויות ההצבעה שבחברה. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה ליום ה', 6 באוגוסט 2020, באותה שעה ובאותו מקום (להלן : "**האסיפה הנדחית**"). אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי, כי

אז תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

6. כתב הצבעה

- 6.1 בעלי המניות של החברה רשאים להצביע באסיפה בהחלטות המפורטות בסעיפים 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 ו-2.6 לעיל, באמצעות כתב הצבעה, כאמור להלן.
- 6.2 כתובות אתר ההפצה של רשות ניירות ערך ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בהם ניתן למצוא את נוסח כתבי ההצבעה והודעות עמדה כמשמעותם בסעיפים 87 ו-88 לחוק החברות הנם אתר ההפצה של רשות ניירות ערך (להלן: "**אתר ההפצה**") : www.magna.isa.gov.il ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ : maya.tase.co.il.
- 6.3 ההצבעה בכתב תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה כפי שפורסם באתר ההפצה.
- 6.4 בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה.
- 6.5 חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי מניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.
- 6.6 בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.
- 6.7 המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה הינו עד עשרה (10) ימים לאחר המועד הקובע. המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה הינו לא יאוחר מחמישה (5) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה כאמור.
- 6.8 את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו (להלן: "**המסמכים המצורפים**"), כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה עד למועד כינוס האסיפה. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים למשרדי החברה.

7. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית

- 7.1 בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה, ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים (להלן: "**בעל מניה לא רשום**") רשאי להצביע באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בתקנות ההצבעה. כתובת מערכת ההצבעה האלקטרונית, כמשמעותה בסעיף 44א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, הינה votes.isa.gov.il.
- 7.2 בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בתקנות ההצבעה ולהוראות רשות ניירות ערך בעניין זה, ההצבעה האלקטרונית תתאפשר עד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה (להלן: "**מועד נעילת המערכת**"). יובהר כי בהתאם לקבוע בתקנות ההצבעה, ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי או לביטול עד מועד נעילת המערכת, ולא יהיה ניתן לשנותה באמצעות המערכת לאחר מועד זה.
- 7.3 יצוין, כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניות בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

- 7.4. במקום בו נדחתה האסיפה לאחר מועד נעילת המערכת או נקבעה אסיפת המשך, בעל מניות לא רשום אשר הצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לא יוכל לשנות את הצבעתו באמצעות המערכת. אין בקביעת אסיפה נדחית או אסיפת המשך כדי למנוע מבעל המניות, שהצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית באותה אסיפה, מלשנות את הצבעתו, אלא שיוכל לעשות זאת בכל אמצעי הצבעה אחר כמפרט לעיל.
- 7.5. בעל מניות שהעביר לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, ומבקש להצביע באמצעות כתבי הצבעה אחרים, אינו נדרש להעביר לחברה אישור בעלות חדש לצורך הצבעה באסיפה הנדחית או באסיפת המשך.
- 7.6. הצבעות שבוצעו במערכת ההצבעה האלקטרונית עד למועד נעילת המערכת יימנו (ככל שלא שונו מאוחר יותר על ידי המצביע), במסגרת תוצאות האסיפה הנדחית או אסיפת המשך, הן לצורך המניין החוקי הנדרש באסיפה והן לצורך חישוב תוצאות ההצבעה.

8. שינויים בסדר היום; המועד האחרון להכללת נושא על סדר היום על-ידי בעל מניה

המועד האחרון להמצאת בקשה מאת בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא על סדר היום של האסיפה (להלן: "בקשה להכללה"), הינו עד שבעה (7) ימים לאחר מועד זימון האסיפה. יצוין כי ככל שתוגש בקשה להכללה, ייתכן שיחולו שינויים בסדר יומה של האסיפה, לרבות הוספת נושא לסדר היום או הוספת הודעת עמדה, וניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעת העמדה בדיווחי החברה שבאתר ההפצה. במקרה כאמור, תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יחד עם דוח זימון מתוקן וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה להכללה.

9. עיון במסמכים

ניתן לעיין בנוסח ההחלטות המוצעות ובהצהרת הכשירות של הדירקטורים במשרדי החברה, בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש עם מר אבירם בנאסולי, סמנכ"ל הכספים של החברה (טל': 03-7686700).

10. נציג החברה לטיפול בדוח זה

נציגת החברה לעניין הטיפול בדוח זה הינה עו"ד מיכל ניסני, ממשד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מרחוב דניאל פריש 3 תל-אביב; טלפון: 03-6944194; פקס: 03-6944221.

בכבוד רב,

ריט 1 בע"מ

נחתם ע"י: דרור גד, יו"ר הדירקטוריון

שמואל סייד, מנכ"ל

נספח א' – הצהרות הדירקטורים

הצהרת דירקטור בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהצהרה זו:

"החברה" – ריט 1 בע"מ

"פסק דין" – פסק דין בערכאה ראשונה או אחרת.

"ועדת האכיפה המנהלית" – הועדה שמונתה לפי סעיף 52(לב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("חוק ניירות ערך").

"אמצעי אכיפה" – אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52 לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז' לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה - 1955, או לפי פרק י"א לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין.

אני החתום מטה, דרור גד, נושא ת.ז. שמספרה 022359087, מרחוב הנחושת 6, תל אביב, מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
 - 1.1 השכלה: EMBA קלוג רקנאטי, תואר ראשון בכלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב.
 - 1.2 ניסיון מקצועי (לרבות כהונה כדירקטור): יו"ר דירקטוריון – דאנאש 2002 בע"מ; יו"ר הדירקטוריון בחברת הניהול, דירקטור וסמנכ"ל כספים ב-ISRAEL GROWTH PARTNERS.
2. ידע בסוגיות המפורטות בתקנות: הנני בעל ידע בסוגיות הבאות: (1) סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף בו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה; (2) תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו; (3) הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.

מקור ידיעותיי כאמור הוא כמפורט בסעיף 1 לעיל.
3. בחמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו לא הורשעתי בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו- 422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך.
4. בחמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו לא הורשעתי בפסק דין בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים.
5. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת אשר אינה מנויה בסעיפים 3 ו-4 לעיל, ואשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראוי לשמש דירקטור בחברה ציבורית ו/או בתאגיד מדווח, למשך התקופה שקבע בית המשפט בהחלטתו כאמור.
6. ועדת האכיפה המנהלית לא הטילה עליי אמצעי אכיפה האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית ו/או בתאגיד מדווח.
7. אינני קטין, פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל ו/או כחייב מוגבל באמצעים (כמשמעו בחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967).
8. למיטב ידיעתי, לא קיימת מגבלה אחרת בדין בקשר למינויי ו/או כהונתי כדירקטור בחברה.
9. הריני מתחייב להודיע לחברה אם איזה מהתנאים האמורים בהצהרה זו לעיל יחדל מלהתקיים וזאת מיד לאחר שייוודע לי על כך, והנני מודע לכך כי כהונתי כדירקטור בחברה תפקע במועד מתן ההודעה כאמור.
10. ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו וכי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה, תהיה פתוחה לעיונו של כל אדם ותדווח על ידי החברה בהתאם להוראות כל דין.

— 
דרור גד

23.6.2020

הצהרת דירקטור בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהצהרה זו:

"החברה" – ריט 1 בע"מ

"פסק דין" – פסק דין בערכאה ראשונה או אחרת.

"ועדת האכיפה המנהלית" – הועדה שמונתה לפי סעיף 52ל(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("חוק ניירות ערך").

"אמצעי אכיפה" – אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52 לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז' לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה – 1955, או לפי פרק י"א לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין.

אני החתום מטה, דוד ברוך, נושא ת.ז. שמספרה 056073554, מרחוב איינשטיין 35 רעננה, מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.

1.1 **השכלה:** BA בכלכלה (האוניברסיטה העברית); MBA עם התמחות במימון (האוניברסיטה העברית).

1.2 **ניסיון מקצועי (לרבות כהונה כדירקטור):** מנכ"ל אקסלנס השקעות בע"מ; מנכ"ל ודירקטור בנק ירושלים בע"מ; יו"ר חברות מקבוצת בנק ירושלים בע"מ; יו"ר ירושלים שוקי הון; יו"ר ירושלים ניהול קרנות נאמנות; יו"ר עיר שלם סוכנות לביטוח.

2. **ידע בסוגיות המפורטות בתקנות:** הנני בעל ידע בסוגיות הבאות: (1) סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף בו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה; (2) תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו; (3) הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.

מקור ידיעותיי כאמור הוא כמפורט בסעיף 1 לעיל.

3. בחמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו לא הורשעתי בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53א) ו-54 לחוק ניירות ערך.

4. בחמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו לא הורשעתי בפסק דין בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים.

5. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת אשר אינה מנויה בסעיפים 3 ו-4 לעיל, ואשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראוי לשמש דירקטור בחברה ציבורית ו/או בתאגיד מדווח, למשך התקופה שקבע בית המשפט בהחלטתו כאמור.

6. ועדת האכיפה המנהלית לא הטילה עליי אמצעי אכיפה האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית ו/או בתאגיד מדווח.

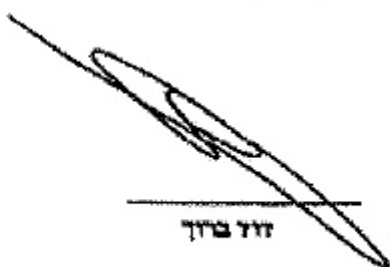
7. אינני קטין, פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל ו/או כחייב מוגבל באמצעים (כמשמעו בחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967).

8. למיטב ידיעתי, לא קיימת מגבלה אחרת בדין בקשר למינויי ו/או כהונתי כדירקטור בחברה.

9. הריני מתחייב להודיע לחברה אם איזה מהתנאים האמורים בהצהרה זו לעיל יחדל מלהתקיים וזאת מיד לאחר שייודע לי על כך, והנני מודע לכך כי כהונתי כדירקטור בחברה תפקע במועד מתן ההודעה כאמור.

10. ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו וכי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה, תהיה פתוחה לעיונו של כל אדם ותדווח על ידי החברה בהתאם להוראות כל דין.

23.6.2020


דוד ברוך

הצהרת מועמד לכהונה כדירקטור בלתי תלוי

בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לאמור בסעיפים 224ב(א) ו- 241(א) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("החוק"), הריני מתכבד בזאת להגיש הצהרה זו.

אני החתום מטה, איציק שריר, נושא/ת ת.ז. ישראלית שמספרה 050080878, שכתובתי רחוב קדושי השואה 14, תל אביב, מצהיר בזאת כי מתקיימים בי כל התנאים הנדרשים למינוי כדירקטור בלתי תלוי בריט 1 בע"מ ("החברה") הכוללים את התנאים הקבועים בהגדרת "דירקטור בלתי תלוי" בחוק ובסעיפים 240(ב) עד (ו) לחוק, לרבות התנאים המפורטים להלן:

1. הנני תושב/ת ישראל.
2. אינני מכהן בחברה למעלה מתשע שנים ברציפות.
3. הנני כשיר להתמנות כדירקטור בהתאם לאמור בסימן ב', לפרק הראשון של החלק השישי לחוק, ובכלל זה:
 - 3.1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין היתר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה. כישורי כאמור מפורטים בסעיף 6 להלן.
 - 3.2. לא הורשעתי בחמש השנים האחרונות: (1) בעבירות לפי סעיפים 290 עד 392, 415, 418 עד 420 ו- 422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו- 54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"); (2) הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים; (3) בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית.
 - 3.3. אינני קטין או פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל.
4. אני נכון לכהן כדירקטור בלתי תלוי של החברה.
5. לא הוטלו עלי על ידי ועדת האכיפה המינהלית¹ אמצעי אכיפה² האוסרים עלי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית.
6. הפרטים הרלוונטיים לצורך הצהרתי כאמור בסעיף 3.1 לעיל, הם כדלקמן:

השכלה אקדמית

BSc מהטכניון, MSc מאוניברסיטת בן גוריון, PH.D בהנדסה מהמכון הטכנולוגי אילינוי בארה"ב, MBA מהמכון לפריון העבודה ת"א.

ניסיון תעסוקתי

יו"ר דירקטוריון דיסקונט ישראל שוקי הון והשקעות בע"מ; דירקטור חיצוני בצור שמיר אחזקות בע"מ; דירקטור בבנק דיסקונט לישראל בע"מ; דירקטור במדרוג בע"מ; דירקטור בבנק לאומי לישראל בע"מ; דירקטור במפעלי נייר חדרה בע"מ.

ידע בסוגיות המפורטות בתקנות

הנני בעל ידע בסוגיות הבאות: (1) סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף בו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה; (2) תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו; (3) הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.

מקור ידיעותיי כאמור הוא כמפורט בסעיפים 6.1, ו- 6.2 לעיל.

¹ "ועדת האכיפה המינהלית" - הוועדה שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך.

² "אמצעי אכיפה" - אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק ביעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין.

7. אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שאני בעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, זיקה לחברה, או למי שהוא יושב ראש הדירקטוריון, המנהל הכללי, בעל מניות מהותי או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה; לענין סעיף קטן זה –
- "זיקה" - קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה;
8. אין לי תפקידים או עיסוקים אחרים היוצרים או העלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור, או שיש בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור בלתי תלוי.
9. אני לא עובד של רשות ניירות ערך או עובד של בורסה בישראל.
10. אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שאני בעל השליטה בו, קשרים עסקיים או מקצועיים למי שאסורה זיקה אליו לפי הוראות סעיף 7 לעיל, גם אם הקשרים כאמור אינם דרך כלל, למעט קשרים זניחים.
11. פרט לגמול המשולם לי על ידי החברה מתוקף תפקידי כדירקטור בה (ובכלל זה החזר הוצאות), לא קבלתי כל תמורה, במישרין או בעקיפין, בשל כהונתי כדירקטור בחברה.
12. בחברות בהן אני מכהן כדירקטור לא מכהן כדירקטור בלתי תלוי מי שהוא דירקטור בחברה.
13. ידוע לי כי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם, וכן תפורסם על ידי החברה במועד זימון האסיפה הכללית אשר תכונס לצורך מינויי. כן ידוע לי, כי העמדת כהונתי לאישור האסיפה הכללית של החברה נעשית בהסתמך על הצהרתי זו.
14. הנני מצהיר ומתחייב בזאת בפני החברה כי במידה ויחול כל שינוי בגין אחת מהצהרותיי המפורטות לעיל באופן שימנע את המשך כהונתי כדירקטור בלתי תלוי בחברה או שחדל להתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בחוק בקשר עם כהונתי כדירקטור בלתי תלוי בחברה, איידע את החברה בדבר השינוי או אי התקיימות התנאי באופן מיידי וללא כל דיחוי כך שכהונתי כדירקטור בלתי תלוי תפקע במועד מתן ההודעה.



איציק שריר

23.6.2020

הצהרת דירקטור בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהצהרה זו:

"החברה" – ריט 1 בע"מ

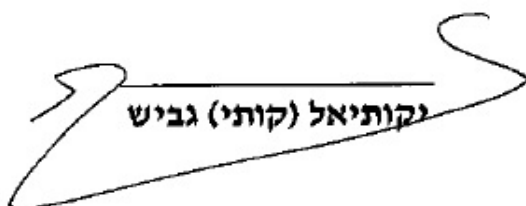
"פסק דין" – פסק דין בערכאה ראשונה או אחרת.

"ועדת האכיפה המנהלית" – הועדה שמונתה לפי סעיף 52(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("חוק ניירות ערך").

"אמצעי אכיפה" – אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52 לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז' לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה - 1955, או לפי פרק י"א לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין.

אני החתום מטה, יקותיאל (קותי) גביש, נושא ת.ז. שמספרה 007757081, שכתובתי: אדם הכהן 3, תל אביב, מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
2. **השכלה:** תואר ראשון בכלכלה חקלאית, האוניברסיטה העברית בירושלים.
3. **ניסיון מקצועי (לרבות כהונה כדירקטור):** דירקטור בחברות הבאות: רציו חיפושני נפט בע"מ, בנק ספנות, בנק יהב לעובדי מדינה בע"מ, רוטקס בע"מ, הלמן אלדובי ניהול קופות גמל ופנסיה בע"מ, ניאוסטי בע"מ, לידר אחזקות בע"מ, קל בניין, קיבוץ רביבים אגש"ח.
4. **ידע בסוגיות המפורטות בתקנות:** הנני בעל ידע בסוגיות הבאות: (1) סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף בו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה; (2) תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו; (3) הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.
3. מקור ידיעותיי כאמור הוא כמפורט בסעיף 2 ו-3 לעיל.
3. בחמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו לא הורשעתי בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו- 422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך.
4. בחמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו לא הורשעתי בפסק דין בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים.
5. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת אשר אינה מנויה בסעיפים 3 ו-4 לעיל, ואשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראוי לשמש דירקטור בחברה ציבורית ו/או בתאגיד מדווח, למשך התקופה שקבע בית המשפט בהחלטתו כאמור.
6. ועדת האכיפה המנהלית לא הטילה עליי אמצעי אכיפה האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית ו/או בתאגיד מדווח.
7. אינני קטין, פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל ו/או כחייב מוגבל באמצעים (כמשמעו בחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967).
8. למיטב ידיעתי, לא קיימת מגבלה אחרת בדין בקשר למינויי ו/או כהונתי כדירקטור בחברה.
9. הריני מתחייב להודיע לחברה אם איזה מהתנאים האמורים בהצהרה זו לעיל יחדל מלהתקיים וזאת מיד לאחר שיוודע לי על כך, והנני מודע לכך כי כהונתי כדירקטור בחברה תפקע במועד מתן ההודעה כאמור.
10. ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו וכי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה, תהיה פתוחה לעיונו של כל אדם ותדווח על ידי החברה בהתאם להוראות כל דין.


יקותיאל (קותי) גביש

23.6.2020

הצהרת דירקטור בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהצהרה זו:

"החברה" – ריט 1 בע"מ

"פסק דין" – פסק דין בערכאה ראשונה או אחרת.

"ועדת האכיפה המנהלית" – הועדה שמונתה לפי סעיף 52(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("חוק ניירות ערך").

"אמצעי אכיפה" – אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52 לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייצוג השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה - 1955, או לפי פרק י"1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד - 1994, לפי העניין.

אני החתום מטה, עופר ארדמן, נושא ת.ז. שמשפחה 054765102, שכתובתי רחוב החרצית 4, רמת גן, מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
2. השכלה: תואר ראשון בכלכלה – האוניברסיטה העברית בירושלים, תואר שני במנהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים.
3. ניסיון מקצועי (לרבות כהונה כדירקטור): חבר ועדת השקעות נוסטרו ויו"ר ועדת אשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ, דירקטור ב-EMI – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנכ"ל נצבא, מנכ"ל גיא יזום בע"מ, דירקטור בחברות ציבוריות ופרטיות.
4. ידע בסוגיות המפורטות בתקנות: הנני בעל ידע בסוגיות הבאות: (1) סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף בו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה; (2) תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו; (3) הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.
- מקור ידיעותיי כאמור הוא כמפורט בסעיף 1 לעיל.
3. בחמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו לא הורשעתי בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך.
4. בחמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו לא הורשעתי בפסק דין בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים.
5. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת אשר אינה מנויה בסעיפים 3 ו-4 לעיל, ואשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראוי לשמש דירקטור בחברה ציבורית ו/או בתאגיד מדווח, למשך התקופה שקבע בית המשפט בהחלטתו כאמור.
6. ועדת האכיפה המנהלית לא הטילה עליי אמצעי אכיפה האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית ו/או בתאגיד מדווח.
7. אינני קטין, פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל ו/או כחייב מוגבל באמצעים (כמשמעו בחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967).
8. למיטב ידיעתי, לא קיימת מגבלה אחרת בדיון בקשר למינויי ו/או כהונתי כדירקטור בחברה.
9. הריני מתחייב להודיע לחברה אם איזה מהתנאים האמורים בהצהרה זו לעיל יחדל מלהתקיים וזאת מיד לאחר שייודע לי על כך, והנני מודע לכך כי כהונתי כדירקטור בחברה תפקע במועד מתן ההודעה כאמור.
10. ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו וכי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה, תהיה פתוחה לעיונו של כל אדם ותדווח על ידי החברה בהתאם להוראות כל דין.


עופר ארדמן

23.6.2020

נספח ב' – הצהרת דירקטורית חיצונית

הצהרת דירקטור חיצוני

בהתאם לאמור בסעיפים 241ב(א) ו- 241א(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החוק"), הריני מתכבד בזאת להגיש תצהיר זה.

אני הח"מ, גב' אירית שלומי, נושאת ת.ז. ישראלית שמספרה 053992913, מרחוב משה הס 6, רמת השרון, מצהירה בזאת כי מתקיימים בי כל התנאים הנדרשים למינוי כדירקטור חיצוני בחברת ריט 1 בע"מ ("החברה") הכוללים את התנאים הקבועים בסעיף 224א ו- 240 לחוק, לרבות התנאים המפורטים להלן:

1. הנני תושבת ישראל.
2. הנני כשירה לכהן כדירקטורית חיצונית של החברה ולא מוטלת עליי מגבלה בדין לעשות כן, לרבות בפרק ז' 1 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, סעיף 42 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס-1980, סעיף 7 לחוק האמור בסימן ב' לפרק הראשון של החלק השישי לחוק.
3. הנני נכונה לכהן כדירקטורית חיצונית של החברה.
4. ביכולתי להקדיש את הזמן הראוי לביצוע תפקיד של דירקטור בחברה בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
5. הנני בעלת הכישורים הדרושים לביצוע תפקיד של דירקטור בחברה. כישוריי כאמור מפורטים בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן.
6. במהלך חמש השנים עובר למועד מתן הצהרה זו:
 - 6.1. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה כאמור בעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו- 422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53א(א) ו- 54 לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");
 - 6.2. לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;
 - 6.3. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת, שאינה מנויה בסעיפים 6.1 ו- 6.2 לעיל אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית.
7. לא הוטל עלי אמצעי אכיפה (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ושהוטל לפי חוק ניירות ערך), האוסר עלי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית.
8. הנני בגירה, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסולת דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, ולא הוכרזתי כפושטת רגל על פי פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס-1980.
9. אני בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם לאמור בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות כשירות דח"צ"). דהיינו, בשל השכלתי, ניסיוני וכישוריי המפורטים לעיל, הנני בעלת מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר לי

להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

10. הפרטים הרלוונטיים לצורך הצהרותיי כאמור בסעיפים 5 ו-9 לעיל, הם כדלקמן-

10.1. השכלה אקדמית

MBA במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי-Wharton, התמחות באסטרטגיה גלובאלית

B.A בכלכלה, אוניברסיטת חיפה, חד חוגי מורחב

10.2. ניסיון תעסוקתי (לרבות כהונה כדירקטורית בחברות אחרות)

בעלת חברת יעוץ אסטרטגי שיווקי. התמחות במגזר הפיננסי. ניסיון רב בהובלת תהליכים אסטרטגיים בחברות גדולות.

כהונה בדירקטוריונים: (בהווה ובעבר) במועד זה דירקטורית בבנק לאומי לישראל בע"מ ובקרוס מוטורס בע"מ.

כהונה שההסתיימה-בנק אוצר החייל בע"מ (12/2018), בנק מסד בע"מ (7/2019), אמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ (9/2018). כמו כן חברה בוועדות אשראי וניהול סיכונים וועדת ביקורת.

הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ: (אוקטובר 1980 – מאי 2011) תפקידים בולטים: אוגוסט 2006 – מאי 2011 - ראש החטיבה הבנקאית (סמנכ"ל וחברת הנהלה); מרץ 2005 – אוגוסט 2006 - סגנית ראש החטיבה העסקית אחראית על האשראי המסחרי; אוקטובר 2002 – מרץ 2005 - מנהלת אזור צפון; ועוד.

10.3. ידע בסוגיות המפורטות בתקנות כשירות דח"צ

הנני בעלת ידע בסוגיות הבאות: (1) סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאיות האופייניות לענף בו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה; (2) תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו; (3) הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.

10.4. מקור ידיעותיי הוא הן מתוקף השכלתי והן מתוקף ניסיוני התעסוקתי.

11. קשרים עם החברה, יושב ראש הדירקטוריון, המנהל הכללי, בעל מניות מהותי או נושא המשרה הבכיר ביותר בחום הכספים

11.1. אינני קרובה של מי מהנ"ל;

11.2. אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפופה לו במשרת או בעקיפין או לתאגיד שהנני בעלת השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, זיקה לחברה, או למי מהנ"ל או לתאגיד אחר;

11.3. אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפופה לו במשרתי או בעקיפין או לתאגיד שהנני בעלת השליטה בו, קשרים עסקיים או מקצועיים לחברה, או למי מהנ"ל, או לתאגיד אחר, גם אם הקשרים כאמור אינם דרך כלל, למעט קשרים זניחים.

11.4. לעניין סעיף 11 זה:

"**קרוב**" - בן זוג, אח או אחות, הורה, הורי הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה;

"**זיקה**" - קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה, למעט כהונה של דירקטור שמונה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור;

"**תאגיד אחר**" - תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה או בעל השליטה בה;

"**מועד המינוי**" - המועד בו תמנה אותי האסיפה הכללית כדירקטור חיצוני, בהתאם להוראות סעיף 239(ב) לחוק.

12. פרט לגמול המשולם לי על ידי החברה מתוקף תפקידי כדירקטורית בה (ובכלל זה החזר הוצאות), לא קיבלתי כל תמורה, במשרתי או בעקיפין, בשל כהונתי כדירקטורית בחברה.

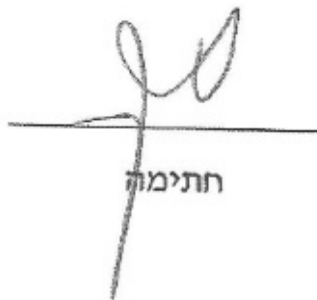
13. אין תפקידי או עיסוקי האחרים יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטורית בחברה, ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה.

14. בחברה בה אני מכהנת כדירקטורית לא מכהן כדירקטור חיצוני דירקטור אחר של החברה.

15. אינני עובדת של רשות ניירות ערך או של בורסה בישראל.

16. ידוע לי כי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם, וכן תפורסם על ידי החברה במועד זימון האסיפה הכללית אשר תכנס לצורך מינויי. כן ידוע לי, כי העמדת כהונתי לאישור האסיפה הכללית של החברה נעשית בהסתמך על הצהרתי זו.

17. הנני מצהירה ומתחייבת בזאת בפני החברה כי במידה ויחול כל שינוי בגין אחת מהצהרותיי המפורטות לעיל באופן שימנע את המשך כהונתי כדירקטורית חיצונית בחברה או שחדל להתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בחוק בקשר עם כהונתי כדירקטורית חיצונית בחברה, איידע את החברה בדבר השינוי או אי התקיימות התנאי באופן מיידי וללא כל דיחוי כך שכהונתי כדירקטור חיצוני תפקע במועד מתן ההודעה.



חתימה

23.6.2020

תאריך



נספח ג' – עבודת השוואה



ניתוח שוק השוואתי – עלויות ניהול בחברות נדל"ן מניב.

מוגש לריט 1 בע"מ

יוני 2020

סקר זה (להלן: "**הסקר**") מוגש לחברת ריט 1 בע"מ (להלן: "**ריט 1**" ו/או "**הלקוח**" ו/או "**החברה**") בהתאם למכתב התקשרות אשר נחתם ביום 24.03.2020 (להלן: "**מכתב ההתקשרות**"), ובכפוף לכל התנאים וההגדרות המופיעים במכתב ההתקשרות. אין לנו כל תלות בריט 1 ואיננו בעלי עניין בריט 1 או צפויים להפוך לבעלי עניין בה או בנכסיה בעתיד. התשלום עבור שירותינו לא השפיע בכל צורה שהיא על תוצאות עבודתנו.

מטרת העבודה נשוא סקר זה הנה איסוף והצגה של מידע השוואתי בדבר עלויות ניהול, ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא קבלת אישור בכתב ומראש מדלויט שירותי ייעוץ כלכלי (1986) בע"מ (להלן: "**Deloitte**").

המידע, עליו התבססנו בסקר שביצענו, נאסף ממקורות ציבוריים, ויובהר כי לפיכך, נתונים אלה כפופים לטעויות ו/או לאי דיוקים שחלו בבסיסי מידע אלה.

מסמך זה מיועד לשימושה הבלבדי של החברה. במקרה בו מסמך זה יגיע לידי גורם שאינו החברה, מובהר, כי אין ולא תהא לנו כל אחריות כלפי מקבל מסמך זה שאינו החברה. בנוסף, מקבל המידע אינו רשאי להפיץ ו/או לשתף אדם אחר בתכנו של מסמך זה ללא קבלת אישור מפורש, בכתב ומראש, מהחברה ומ- Deloitte.

Deloitte לא תישא בכל אחריות ותנקוט בכל האמצעים המשפטיים העומדים לרשותה כנגד העושה שימוש בלתי מורשה במסמך זה. ככל שתבקש זאת החברה תבצע Deloitte עדכונים של הסקר על פי בקשה מפורטת של החברה ובכפוף לקביעת התנאים להרחבת השרות במידה הנחוצה לשם ביצוע העדכון.

עבודתנו מיועדת אך ורק לחברה ולכן, אחריותה של Deloitte הנה אך ורק כלפי החברה. Deloitte אינה אחראית כלפי כל גורם אחר, אשר הסתמך על העבודה שלנו לכל מטרה שהיא. Deloitte תהא זכאית לשיפוי בגין כל נזק שייגרם לה, אם סקר זה יועבר לצד שלישי ללא אישורה המפורש של Deloitte ושלא בהתאם לתנאים שתקבע עובר להעברה כאמור.

מוסכם בין Deloitte לבין החברה, כי בכל מקרה, תקרת אחריותה של Deloitte בגין נזקים מכל סוג ומכל מין שהם מוגבלת לשלוש פעמים סכום שכר הטרחה המוסכם, המשולם ל- Deloitte בהתאם למכתב ההתקשרות ובהתאם לתנאים הקבועים בו בלבד.

24 ליוני, 2020

לכבוד חברי ועדת התגמול

ריט 1 בע"מ

הנדון: ניתוח שוק השוואתי בדבר עלויות ניהול בחברות נדל"ן מניב

אנו מתכבדים להגיש לכם את תוצאות הבחינה ההשוואתית של עלויות הניהול בחברה לעלויות הניהול בקבוצת חברות ההשוואה. על פי בקשתכם דלויט שירותי ייעוץ כלכלי (1986) בע"מ מקבוצת דלויט ישראל, החברה בפירמת דלויט הגלובלית, ערכה סקר זה, בעניין עלויות הניהול בקרב מדגם חברות ציבוריות (להלן: "**חברות המדגם**"). חברות המדגם נבחרו מקרב חברות הפועלות במגזר הנדל"ן המניב.

מובהר כי המידע המוצג בסקר זה נאסף ממקורות ציבוריים וכן, כי אין מדובר בבנצ'מרק בעל מובהקות סטטיסטית.

המידע הנמסר במסגרת סקר זה נועד לשימושו הפנימי של הלקוח לצורך דיונים בענייני הוצאות ניהול, ואינו מיועד לשימוש של צד שלישי אחר כלשהו. יודגש כי הלקוח לא יוכל לעשות שימוש בעבודה, במידע ו/או בתוצרים הנמסרים לו על ידינו, כולם או חלקם, למעט השימושים שפורטו במכתב ההתקשרות ולמעט מקרים בהם תיזרש הצגתם ו/או ייזרש פרסומם לפי דרישות גילוי רגולטוריות החלות עליו.

במהלך ביצוע העבודה התבססנו על מידע ציבורי מתוך הדוחות הכספיים של חברות המדגם בלבד. לא ביקרנו את המידע ואין אנו מביעים חוות דעת או כל המלצה אחרת בדבר הנכונות או הנאותות של המידע הנ"ל. יודגש, כי מידע זה הינו מוגבל באופן מובהק, בין היתר בשל זמינות מקורות המידע הציבוריים ורמת הפרוט המוצגת בהם, בשל פערי הזמן שבין המידע המוצג (שהינו היסטורי) לבין ההשפעות העתידיות של היבטי התגמול הנבחנו, ובשל הצורך ביישום הנחות לשם יצירת בסיס השוואה אחיד ככל שניתן.

יובהר כי כל החלטה הנובעת ממסמך זה, לרבות מהמידע הכלול בו, הינה באחריות הבלעדית של הלקוח ו/או כל גורם אחר שהורשה לעיין בו.

בכבוד רב,

דלויט שירותי ייעוץ כלכלי (1986) בע"מ

5	מילון מונחים
6	תמצית מנהלים
11	פרק א' – מתודולוגית הסקר
17	פרק ב' – הוצאות הנהלה וכלליות מכירה ושיווק
25	פרק ג' – מענק ותגמול הוני
28	פרק ד' – הסכמי חברות הניהול
37	פרק ה' – נספחים

אירפורט סיטי	אירפורט סיטי בע"מ	מגורט	מגורט ישראל בע"מ
אמות	אמות השקעות בע"מ	מליסרון	מליסרון בע"מ
אשטרום	אשטרום נכסים בע"מ	מניבים ריט	מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
ביג	ביג מרכזי קניות בע"מ	סלע נדלן	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
גב ים	גב ים להשקעות בע"מ	עזריאלי קבוצה	קבוצת עזריאלי בע"מ
דורסל	דורסל (ב.א.ז.) בע"מ	רצוע כחול	רצוע כחול נדל"ן בע"מ
וילאר	וילאר אינטרנשיונל בע"מ	ריט 1	ריט 1 בע"מ
ויתניה	ויתניה בע"מ	ריט אזורים ליונינג	ריט אזורים - ה.פ. ליונינג בע"מ
ישרס	ישרס - חברה להשקעות בע"מ	רני צים	רני צים מרכזי קניות בע"מ
לוינשטין נכסים	לוינשטין נכסים בע"מ	תקנה 21	תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.
מבנה	מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	תגמול הוני	תגמולים מבוססי מניות שניתנו לבכירי החברה על פי המפורט בתקנה 21 בדוחות הכספיים.
מגה אור	מגה אור החזקות בע"מ	מענק	מענקים (בונוסים) שניתנו לבכירי החברה על פי המפורט בתקנה 21 בדוחות הכספיים.

■ ■ ■ תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

רקע כללי:

ועדת התגמול של ריט 1 (להלן: "**ועדת התגמול**") מבקשת לבחון את החלופות העומדות לרשותה ולקבל החלטות באשר להמשך דרך ניהול החברה ועלויות הניהול הכרוכות בכך. לשם כך, מבקשת ועדת התגמול לסקור את הטווח המקובל (Benchmark) לעלויות ניהול בחברות ובקרנות ריט דומות וברות השוואה לחברה, אשר עיסוקן העיקרי בתחום הנדל"ן המניב.

לצורך ביצוע הסקר עשינו שימוש בנתונין של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, אשר חלקן נכללות במדד ת"א- נדל"ן מניב, וחלקן הינן חברות ריט. חברות המדגם נבחרו על בסיס מאפייניהן הדומים לריט 1 ולפי הערכת ועדת התגמול.

הסקר בוצע על פי פילוח החברות לקבוצות גודל וקרנות ריט כפי שיפורט בהמשך.

פרמטרים:

להלן פרמטרים עיקריים ששימשו אותנו במסגרת העבודה:

שנות הסקר - 2019 ו- 2018.

מושא הסקר - הוצאות הנהלה וכלליות (להלן: '**הנה"כ**') כולל מכירה ושיווק, מענק ותשלום מבוסס מניות לבכירים (בהתאם לתקנה 21).

חתכי הסקר – בשל השוני בגדלי חברות המדגם בוצעו תחשיבים שונים בהתאם לגודל החברות, כדלקמן:

- חברות גדולות – חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך השנה הנבדקת עלתה על 7 מיליארד ש"ח.
 - חברות בינוניות – חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך השנה הנבדקת נעה בין 2 מיליארד ש"ח ל- 7 מיליארד ש"ח.
 - חברות קטנות – חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך השנה הנבדקת הייתה נמוכה מ- 2 מיליארד ש"ח.
 - קרנות ריט - חברות אשר עונות להגדרת מס הכנסה כקרן להשקעות במקרקעין לפי סעיף 3א64 לפקודה.
- * הקבוצות הבינוניות וקרנות הריט אינן כוללות את חברת ריט 1.

* לפירוט החברות לפי פילוח ראה נספח א'

סיכום ממצאים

הוצאות הנהלה וכלליות מכירה ושיווק

להלן מוצגים השיעורים הממוצעים של הוצאות הנהלה וכלליות + מכירה ושיווק ביחס ל: יתרות הנדל"ן להשקעה, לסה"כ נכסים, לסה"כ נכסים בניכוי מזומן, ל-FFO, ול-NOI.

בחלוקה לפי גודל חברות המדגם, ולפי חברות ריט, בשנים 2019 ו-2018:

שנה	קטנות	בינוניות	גדולות	קרנות ריט	ריט 1
2019	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס לנדל"ן להשקעה				0.83%
	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס לסה"כ נכסים				0.76%
	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס לסה"כ נכסים בניכוי מזומן				0.78%
	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס ל-FFO				16.05%
	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס ל-NOI				11.13%
2018	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס לנדל"ן להשקעה				0.78%
	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס לסה"כ נכסים				0.74%
	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס לסה"כ נכסים בניכוי מזומן				0.74%
	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס ל-FFO				16.26%
	הוצאות הנה"כ + מכירה ושיווק ביחס ל-NOI				11.03%

- חברת מגוריט אינה נכללת בחישוב הממוצעים מפאת נתונים חריגים בשנת 2018.

- בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות לחלק מהחברות, לפירוט ראה נספח ב'.

- יתרת נדל"ן להשקעה** – הוגדרה בסקר זה כממוצע בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של סעיף 'נדל"ן להשקעה', בדוחותיהן הכספיים של חברות המדגם בשנה הנבדקת.
- יתרת סה"כ נכסים** – הוגדרה בסקר זה כממוצע בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של סה"כ נכסים בדוחותיהן הכספיים של חברות המדגם בשנה הנבדקת, (למעט חברת מבנה- פירוט בנספח ב').
- מזומן** – הוגדר בסקר זה כמזומן, פיקדונות והשקעות בנכסים פיננסים הנכללים בצד הנכסים השוטפים במאזן, לא כולל מזומן משועבד.
- NOI** – הוגדר בסקר זה כ- NOI המאוחד של חברות המדגם, כפי שהופיע בדוחותיהן הכספיים בשנה הנבדקת.
- FFO** – הוגדר בסקר זה כ- FFO המאוחד הנומינלי של חברות המדגם, כפי שהופיע בדוחותיהן הכספיים בשנה הנבדקת.

סיכום ממצאים

תגמול הוני ומענק

להלן מוצגים השיעורים הממוצעים של התגמול ההוני והמענק ביחס להוצאות הנהלה וכלליות + מכירה ושיווק בחלוקה לגודל חברות המדגם, ולחברות ריט בשנים 2019 ו- 2018:

שנה	קטנות	בינוניות	גדולות	קרנות ריט	ריט 1, תגמול לבכירים (תקנה 21)	ריט 1, סה"כ תגמול
2019	תגמול הוני ביחס להנה"כ + מכירה ושיווק				5.53%	14.62%
	מענק ביחס להנה"כ + מכירה ושיווק				1.35%	6.53%
2018	תגמול הוני ביחס להנה"כ + מכירה ושיווק				6.23%	11.24%
	מענק ביחס להנה"כ + מכירה ושיווק				1.06%	5.64%

* הממוצעים אינם כוללים חברות שלא העניקו תגמול הוני.

** התגמול ההוני הכלכלי שונה מההוצאה החשבונאית שנרשמה, המופיעה בטבלה זאת. לפירוט נוסף ראו סעיף 3.1ב בפרק ג'.

- **תגמול הוני** – סכום תגמול מבוסס מניות לבכירים המפורט בתקנה 21, כפי שהופיע בדוחות הכספיים בשנה הנבדקת.
- **מענק** - סכום המענק לבכירים המפורט בתקנה 21, כפי שהופיע בדוחות הכספיים בשנה הנבדקת.
- **הוצאות הנהלה וכלליות + שיווק ומכירה** – סכום הוצאות הנהלה וכלליות + שיווק ומכירה אשר מפורטות בדוחות הכספיים בשנה הנבדקת.

פרק א' – מתודולוגיית הסקר ■ ■ ■

פרק א' – מתודולוגיית הסקר

1.1 הקדמה

במסגרת עבודתנו הסתמכנו על מידע פומבי בלבד, אשר נלקח מדוחותיהן הכספיים הציבוריים של חברות המדגם, ועל כן המידע מוגבל מטבעו. לצורך ביצוע הסקר עשינו שימוש בנתונין של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, אשר חלקן נכללות במדד ת"א- נדל"ן מניב, וחלקן הינן חברות ריט. חברות המדגם נבחרו על בסיס מאפייניהן הדומים לריט 1.

הסקר בוצע על פי פילוח החברות לקבוצות גודל וקרנות ריט.

מובהר כי המידע המוצג בסקר זה נאסף ממקורות ציבוריים וכן, כי אין מדובר בבנצ'מרק בעל מובהקות סטטיסטית.

1.2 חברות ההשוואה

קבוצות גודל של חברות ההשוואה

התחשיבים בוצעו בחתך של 3 קבוצות משנה, כדלקמן:

חברות גדולות – חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך השנה הנבדקת עלתה על 7 מיליארד ש"ח.

חברות בינוניות - חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך השנה הנבדקת נעה בין 2 מיליארד ש"ח ל- 7 מיליארד ש"ח.

חברות קטנות – חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך השנה הנבדקת הייתה נמוכה מ- 2 מיליארד ש"ח.

קרנות ריט - חברות אשר עונות להגדרת מס הכנסה כקרן להשקעות במקרקעין לפי סעיף 3א64 לפקודה.

* הקבוצות הבינוניות וקרנות הריט אינן כוללות את חברת ריט 1.

1.3 שנות הסקר

השנים שנסקרו על ידנו הן שנת 2019 ושנת 2018.

1.4 מושא הסקר

מושא הסקר הינן הוצאות הנהלה וכלליות מכירה ושיווק, תגמול הוני ומענק לבכירים.

נציין כי הוצאות ההנהלה והכלליות מכירה ושיווק מחושבות באופן שונה בכל חברה ויתכן כי קיימות סטיות.

1.5 הגדרת הנתונים

יתרת נדל"ן להשקעה – הוגדרה בסקר זה כממוצע בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של סעיף 'נדל"ן להשקעה', (לא כולל נכסים מוחזקים למכירה, ונדל"ן להשקעה בהקמה) בדוחותיהן הכספיים של חברות המדגם, בשנה הנבדקת.

יתרת סה"כ נכסים – הוגדרה בסקר זה כממוצע בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של סך הנכסים במאזן בדוחותיהן הכספיים של חברות המדגם, בשנה הנבדקת.
יתרת סה"כ נכסים בניכוי מזומן ושווה מזומן – הוגדרה בסקר זה כממוצע בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של סך הנכסים במאזן בדוחותיהן הכספיים של חברות המדגם, בשנה הנבדקת, בניכוי נכסי מזומן, פיקדונות והשקעות בנכסים פיננסיים שוטפים בלבד.

יתרת הון עצמי – הוגדרה בסקר זה כממוצע בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של סך ההון העצמי בדוחותיהן הכספיים של חברות המדגם, בשנה הנבדקת.
NOI – הכנסות תפעוליות נטו (רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול ולפני ניכוי מסים וריביות), הוגדר בסקר זה כ- NOI המאוחד של חברות המדגם, כפי שהופיע בדוחות הכספיים שלהן בשנה הנבדקת.

FFO – תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, הוגדר בסקר זה כ- FFO המאוחד הנומינלי של חברות המדגם, כפי שהופיע בדוחות הכספיים שלהן בשנה הנבדקת.
תגמול הוני – הוגדר כתשלום מבוסס מניות לבכירים כמפורט בתקנה 21 בדוחותיהן הכספיים של חברות המדגם בשנה הנבדקת.
מענק - על פי תקנה 21 – הוגדר כמענק לבכירים המפורט בתקנה 21 בדוחותיהן הכספיים של חברות המדגם בשנה הנבדקת.

להלן פירוט נתוני חברות ההשוואה לפי קבוצות הגודל לשנת 2019:

חברות בינוניות 2019 (אלפי ש"ח)				
שם	נדל"ן להשקעה	סה"כ נכסים	הון עצמי	הון עצמי/מאזן
ביג	6,981,142	11,550,013	4,195,386	36%
גב"ם	6,705,760	9,183,766	3,412,541	37%
ישרם	5,400,827	6,908,628	3,141,357	45%
ריט 1	4,592,719	5,024,656	2,488,130	50%
רבע כחול	4,278,743	5,548,397	1,995,792	36%
סלע נדלן	3,093,920	3,158,829	1,444,611	46%
אשטרום	2,505,109	4,656,932	1,797,103	39%

קרנות ריט 2019 (אלפי ש"ח)				
שם	נדל"ן להשקעה	סה"כ נכסים	הון עצמי	הון עצמי/מאזן
ריט 1	4,592,719	5,024,656	2,488,130	50%
סלע נדלן	3,093,920	3,158,829	1,444,611	46%
מניבים ריט	833,702	1,027,352	582,475	57%
מגוריט	536,735	1,051,769	528,442	50%

חברות קטנות 2019 (אלפי ש"ח)				
שם	נדל"ן להשקעה	סה"כ נכסים	הון עצמי	הון עצמי/מאזן
וילאר	1,786,285	2,843,574	1,814,804	64%
לוינשטין נכסים	1,357,509	1,491,885	874,391	59%
מגה אור	1,220,418	3,493,067	1,223,567	35%
ויתניה	983,699	1,748,258	772,658	44%
מניבים ריט	833,702	1,027,352	582,475	57%
מגוריט	536,735	1,051,769	528,442	50%
רני צים	428,350	759,275	334,292	44%
דורסל	528,663	679,572	298,239	44%

חברות גדולות 2019 (אלפי ש"ח)				
שם	נדל"ן להשקעה	סה"כ נכסים	הון עצמי	הון עצמי/מאזן
עזריאלי קבוצה	25,643,000	33,567,000	17,847,500	53%
מליסרון	18,543,500	20,795,500	7,255,000	35%
אמות	11,073,137	12,506,708	5,470,039	44%
איירפורט סיטי	10,733,552	14,004,940	7,220,781	52%
מבנה	10,475,764	13,044,753	5,060,094	39%

להלן פירוט נתוני חברות ההשוואה לפי קבוצות הגודל לשנת 2018:

חברות בינוניות 2018 (אלפי ש"ח)				
שם	נדל"ן להשקעה	סה"כ נכסים	הון עצמי	הון עצמי/מאזן
ביג	6,449,725	9,868,859	3,774,328	38%
גב"מ	5,908,457	8,354,865	3,160,254	38%
ישרם	4,758,222	6,152,698	2,755,985	45%
ריט 1	4,252,517	4,469,733	2,206,659	49%
רצוע כחול	3,239,537	4,700,576	1,831,835	39%
סלע נדל"ן	2,669,044	2,728,556	1,254,812	46%
אשטרום	2,122,660	4,334,372	1,647,091	39%

קרנות ריט 2018 (אלפי ש"ח)				
שם	נדל"ן להשקעה	סה"כ נכסים	הון עצמי	הון עצמי/מאזן
ריט 1	4,252,517	4,469,733	2,206,659	49%
סלע נדל"ן	2,669,044	2,728,556	1,254,812	46%
מניבים ריט	627,555	732,610	363,089	50%
מגוריט	185,885	594,422	248,256	42%

חברות קטנות 2018 (אלפי ש"ח)				
שם	נדל"ן להשקעה	סה"כ נכסים	הון עצמי	הון עצמי/מאזן
וילאר	1,642,067	2,577,755	1,644,972	64%
לוינשטין נכסים	1,024,451	1,362,352	824,919	61%
מגה אור	975,497	2,646,996	845,597	32%
ויתניה	865,613	1,512,395	682,945	45%
מניבים ריט	627,555	732,610	363,089	50%
מגוריט	185,885	594,422	248,256	42%
רני צים	413,046	646,506	272,415	42%
דורסל	505,689	635,555	260,805	41%

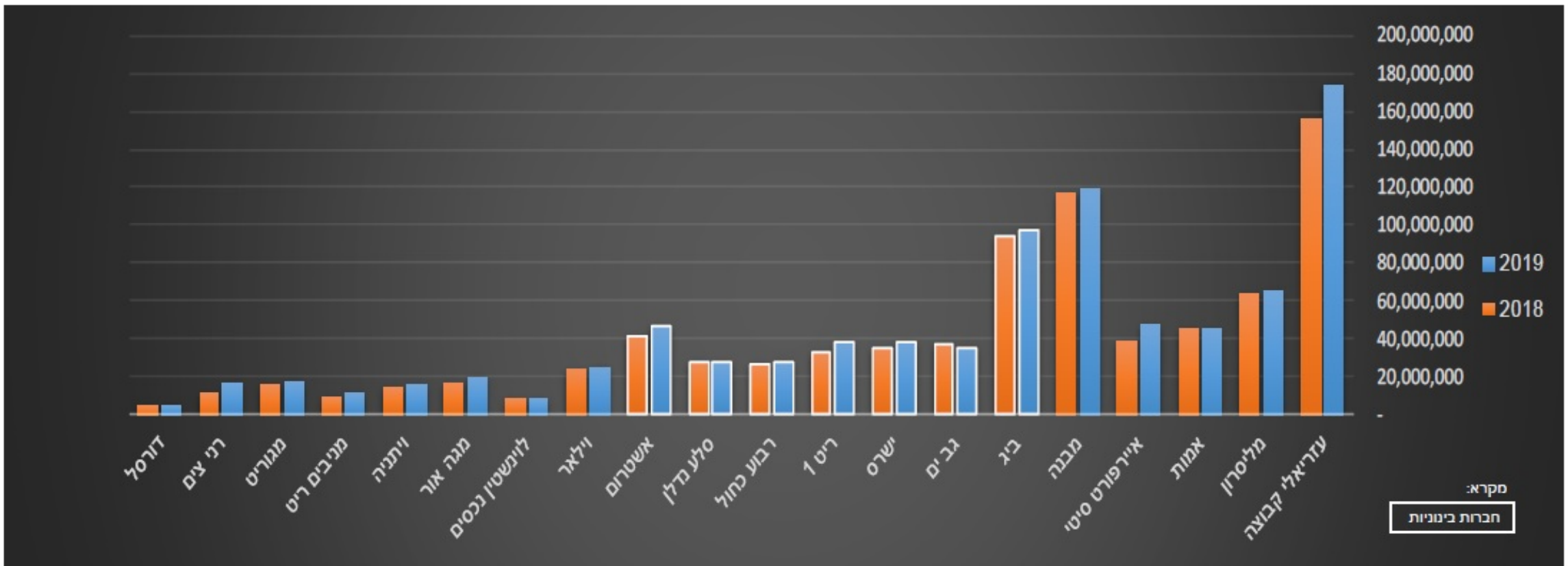
חברות גדולות 2018 (אלפי ש"ח)				
שם	נדל"ן להשקעה	סה"כ נכסים	הון עצמי	הון עצמי/מאזן
עזריאלי קבוצה	24,161,500	31,019,000	16,721,000	54%
מליסרון	17,862,395	19,671,638	6,442,560	33%
אמות	9,449,322	10,062,956	4,567,134	45%
איירפורט סיטי	9,736,735	12,698,642	6,295,869	50%
מבנה	10,292,587	10,062,956	4,236,904	42%

פרק ב' – הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ■ ■ ■

פרק ב' - הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק

2.1 להלן סך הוצאות ההנהלה וכלליות + מכירה ושיווק של חברות ההשוואה בשנים 2018-2019

* לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות. לפירוט ראה נספח ב'.



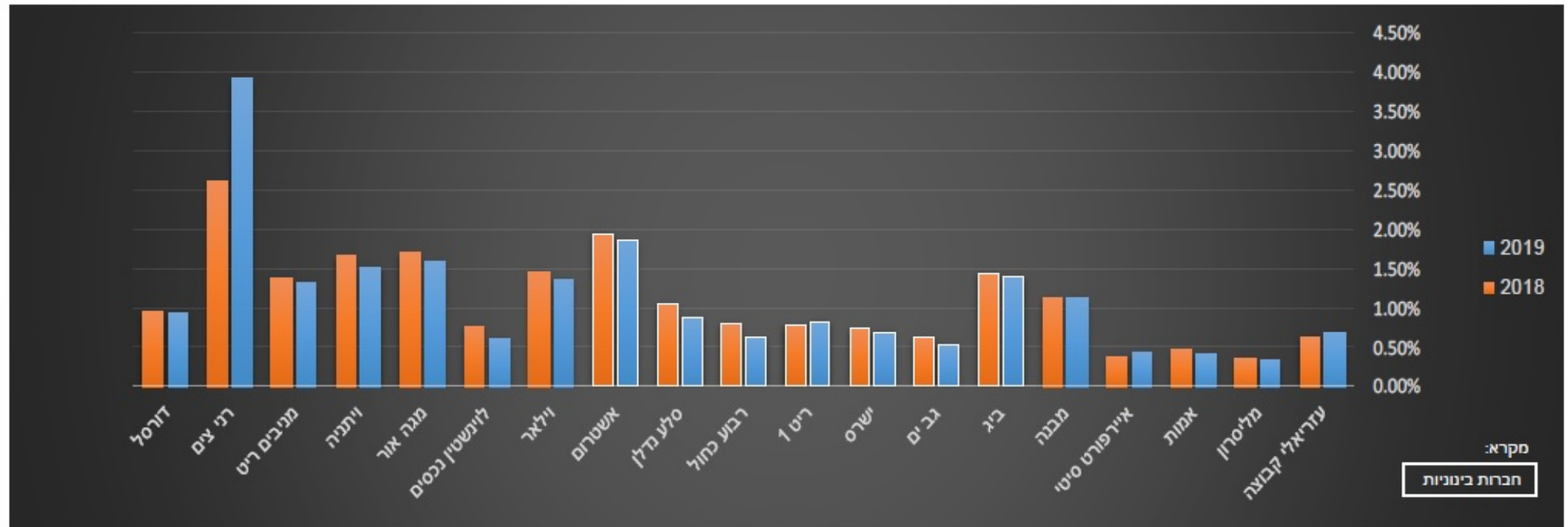
2.2 להלן סך הוצאות הנהל"כ + מכירה ושיווק ביחס לנדל"ן להשקעה

- החברה מגורית אינה נכללת בהשוואה זו בשל יחסים חריגים.

* לגבי ריט 1, ראה שקף 26 בנוגע לפער שבין ההוצאה החשבונאית להוצאה הכלכלית ביחס לתגמול ההוני.

* לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות. לפירוט ראה נספח ב'.

ממוצעי הוצאות הנהל"כ + מכירה ושיווק ביחס לנדל"ן להשקעה לשנים 2018 ו 2019				
קטנות	בינוניות	גדולות	קרנות ריט	ריט 1
2019	1.61%	1.00%	0.60%	1.11%
2018	1.51%	1.10%	0.60%	1.22%
				0.83%
				0.78%



2.3 להלן הוצאות הנהל"כ + מכירה ושיווק ביחס לסך נכסים מנוהלים

ממוצעי הוצאות הנהלה וכלליות ביחס לסך נכסים מנוהלים לשנים 2018 ו 2019					
קטנות	בינוניות	גדולות	קרנות ריט	ריט 1	
2.20%	0.71%	0.49%	1.11%	0.76%	2019
1.83%	0.84%	0.48%	1.22%	0.77%	2018

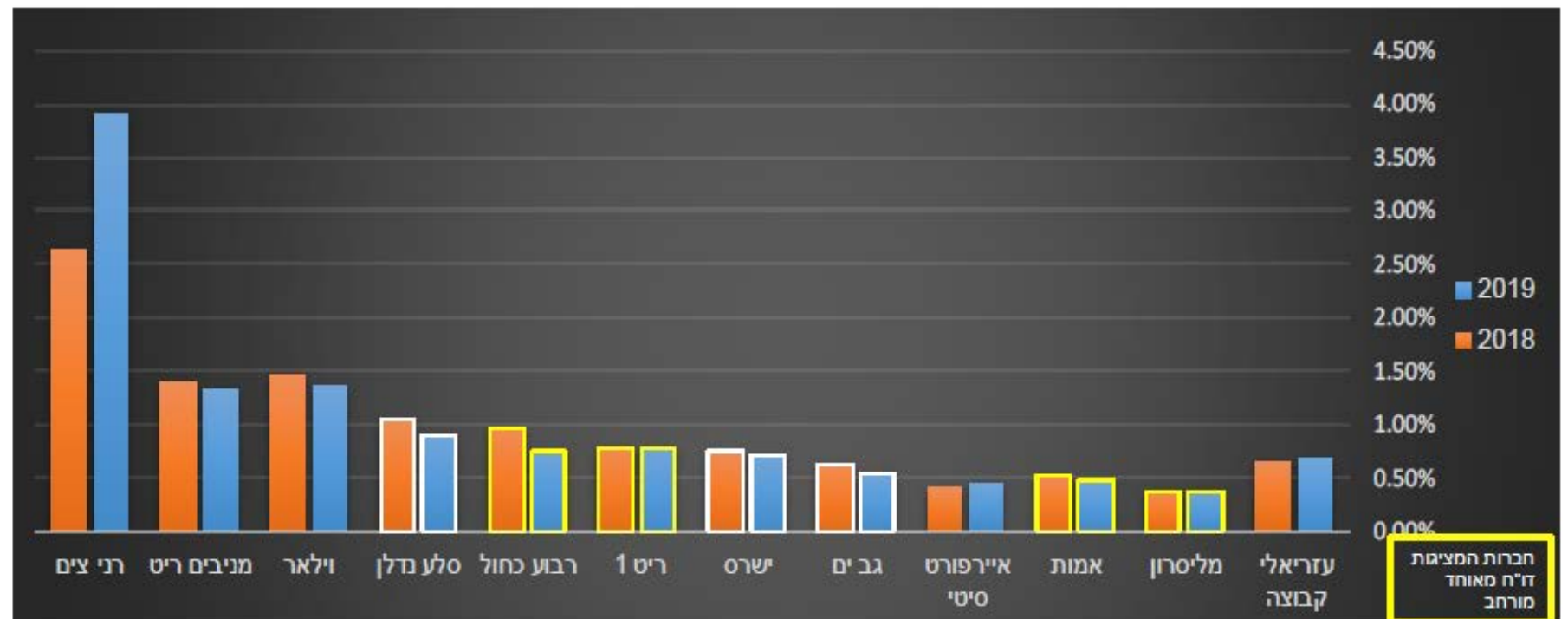
- החברות המוצגות הינן חברות המדגם אשר בדוחותיהן מוצג דו"ח מאוחד מורחב

או ששיעור החברות הכלולות מסך הנכסים במאזן שלהן נמוך מ- 2%.

- לגבי ריט 1, ראה שקף 26 בנוגע לפער שבין ההוצאה החשבונאית להוצאה הכלכלית ביחס לתגמול ההוני.

* לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות. לפירוט ראה נספח ב'.

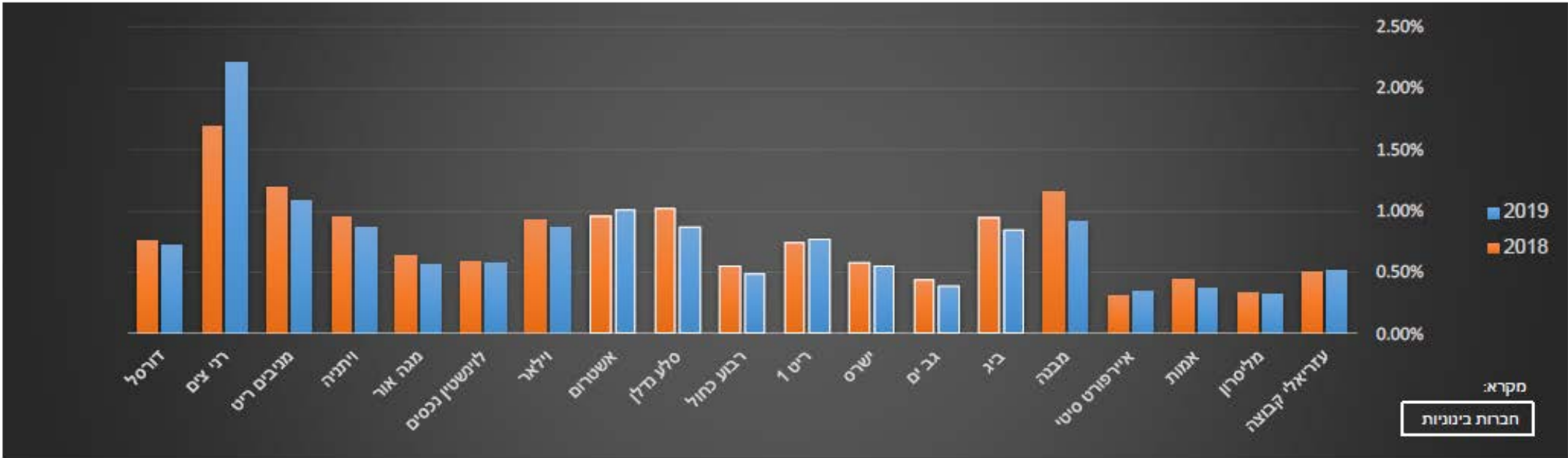
חברות שאינן מציגות	נתוני נדלן מנוהל
חברה	השקעות בחברות כלולות / סה כ נכסים
עזריאלי	-
איירפורט סיטי	1.4%
מבנה	0.3%
ביג	23.0%
גב ים	1.6%
ישרס	-
סלע נדלן	-
וילאר	0.5%
לוינסטין נכסים	4.3%
מגה אור	29.0%
ויתניה	7.9%
מניבים ריט	-
דורסל	5.7%



2.4 להלן הוצאות הנהלה וכלליות + מכירה ושיווק ביחס לסה"כ נכסים

ממוצעי הוצאות הנה כ + מכירה ושיווק ביחס לסה כ נכסים לשנים 2018 ו 2019					
קטנות	בינוניות גדולות	קרנות ריט	ריט 1		
0.98%	0.69%	0.49%	0.97%	0.76%	2019
0.96%	0.75%	0.55%	1.11%	0.74%	2018

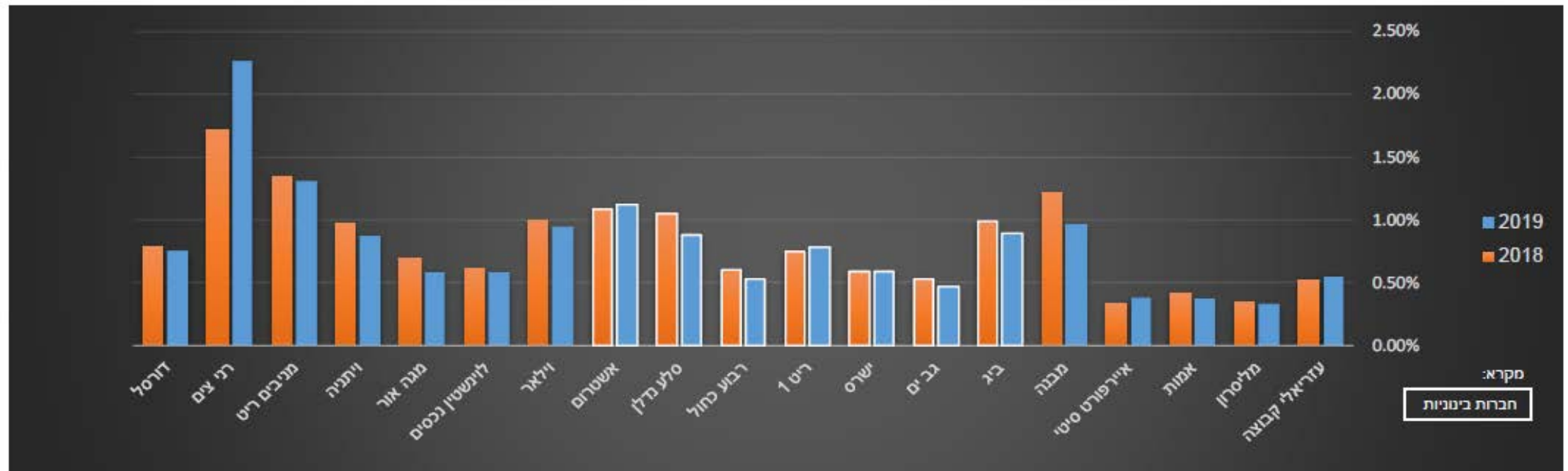
- החברה מגורית אינה נכללת בהשוואה זו בשל יחסים חריגים.
* לגבי ריט 1, ראה שקף 26 בנוגע לפער שבין ההוצאה החשבונאית להוצאה הכלכלית ביחס לתגמול ההוני.
* לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות ולנכסים. לפירוט ראה נספח ב'.



2.5 להלן הוצאות הנהלה וכלליות + מכירה ושיווק ביחס לסה"כ נכסים בניכוי מזומן

ממוצעי הוצאות הנה + מכירה ושיווק ביחס לסה"כ נכסים בניכוי מזומן לשנים 2018 ו 2019				
קטנות	בינוניות	גדולות	קרנות ריט	ריט 1
1.04%	0.75%	0.51%	1.09%	0.78%
1.02%	0.81%	0.56%	1.19%	0.74%
2019				
2018				

- סה"כ הנכסים מוצגים בניכוי מזומן*, שווה מזומן, פיקדונות והשקעות בנכסים פיננסיים שוטפים.
- החברה מגוריט אינה נכללת בהשוואה זו בשל יחסים חריגים.
- * לא כולל מזומן משועבד.
- * לגבי ריט 1, ראה שקף 26 בנוגע לפער שבין ההוצאה החשבונית להוצאה הכלכלית ביחס לתגמול ההוני.
- * לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות. לפירוט ראה נספח ב'.



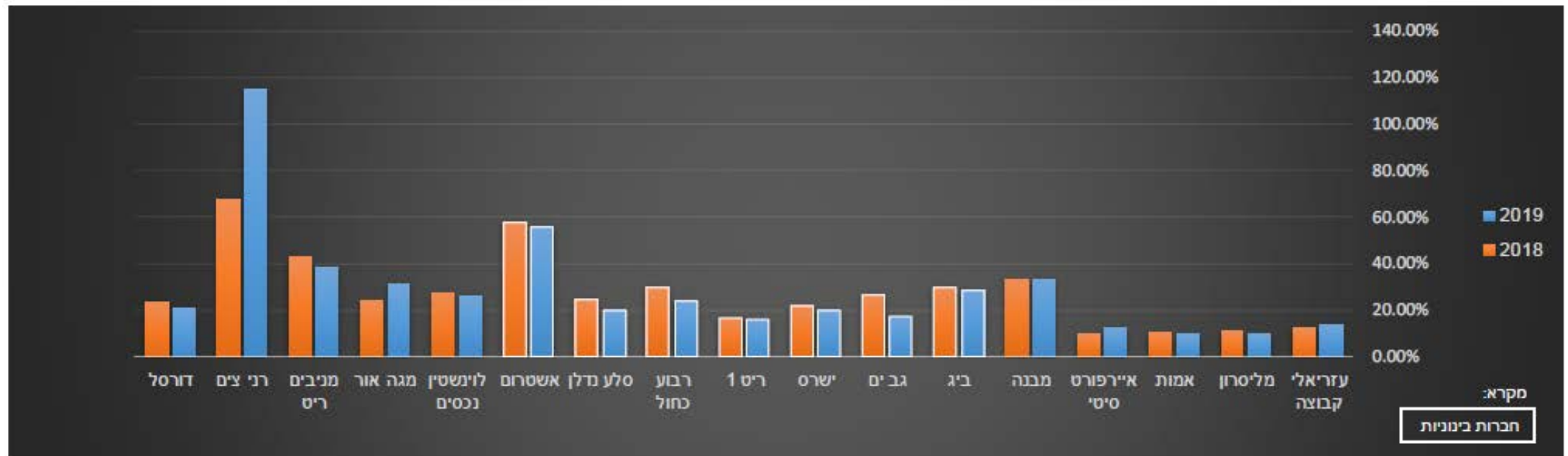
2.6 להלן הוצאות הנהלה וכלליות + מכירה ושיווק ביחס ל- FFO

- החברה מגורית אינה נכללת בהשוואה זו בשל FFO שלילי.

* לגבי ריט 1, ראה שקף 26 בנוגע לפער שבין ההוצאה החשבונית להוצאה הכלכלית ביחס לתגמול ההוני.

* לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות, לפירוט ראה נספח ב'.

ממוצעי הוצאות הנהלה כ + מכירה ושיווק ביחס ל FFO לשנים 2019 ו 2018					
קטנות	בינוניות גדולות	קרנות ריט	ריט 1		
46.32%	27.44%	15.46%	28.70%	16.05%	2019
37.00%	31.54%	15.12%	33.48%	16.26%	2018



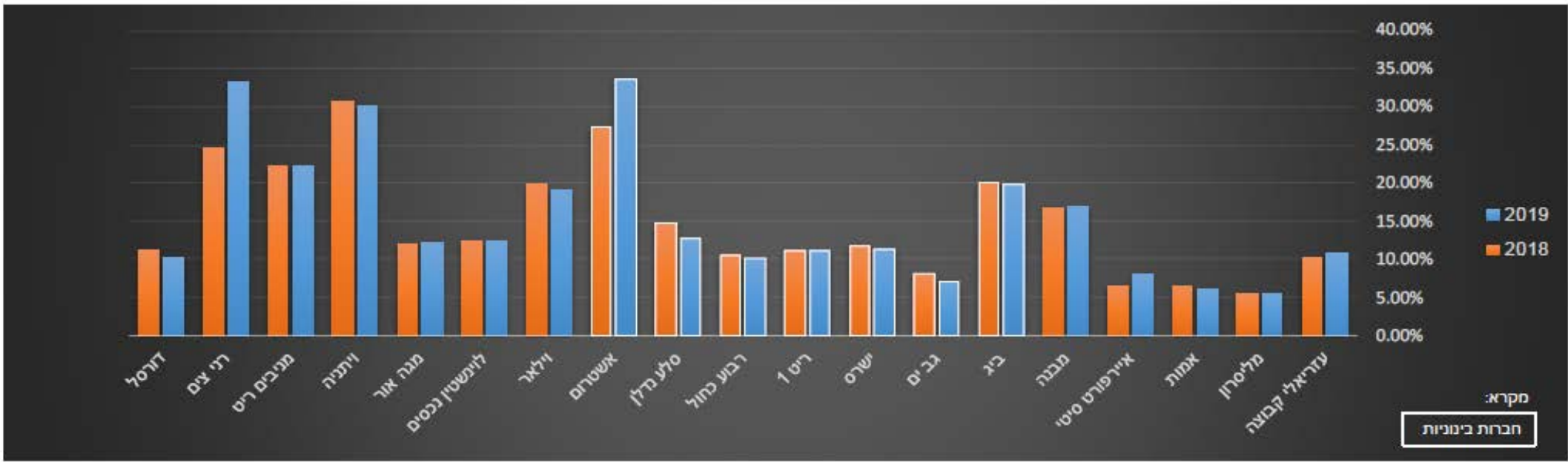
2.7 להלן הוצאות הנהלה וכלליות + מכירה ושיווק ביחס ל- NOI

- החברה מגורית אינה נכללת בהשוואה זו בשל NOI נמוך.

* לגבי ריט 1, ראה שקף 26 בנוגע לפער שבין ההוצאה החשבונאית להוצאה הכלכלית ביחס לתגמול ההוני.

* לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות. לפירוט ראה נספח ב'

ממוצעי הוצאות הנה כ + מכירה ושיווק ביחס ל NOI לשנים 2018 ו 2019					
קטנות	בינוניות	גדולות	קרנות ריט	ריט 1	
19.94%	15.77%	9.47%	17.48%	11.13%	2019
19.04%	15.42%	9.08%	18.48%	11.03%	2018



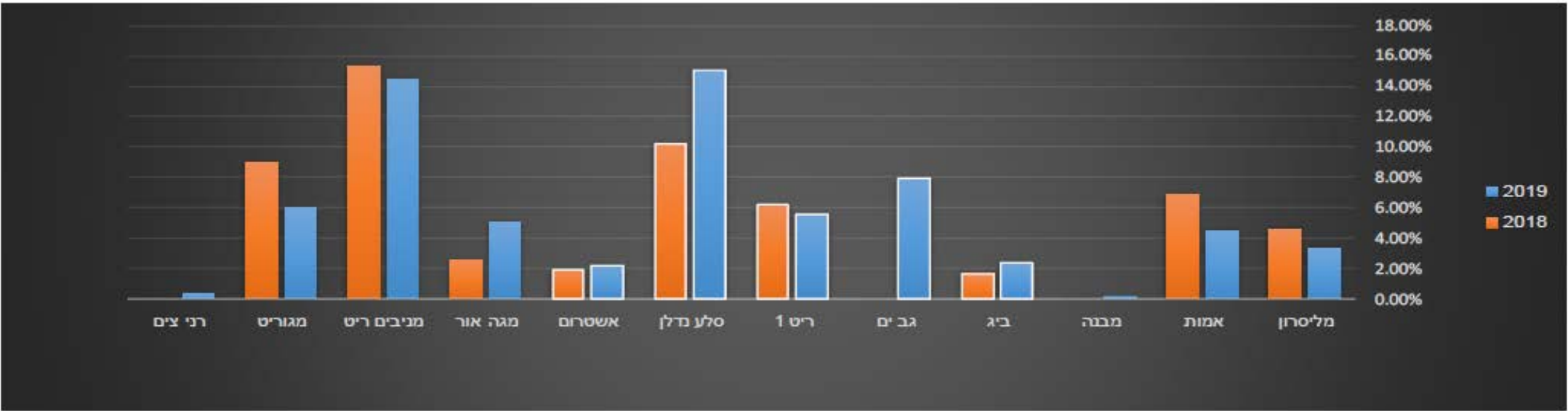
פרק ג' – מענק ותגמול הוני ■ ■ ■

פרק ג' – מענק ותגמול הוני

3.1 להלן התגמול ההוני לבכירים על פי תקנה 21 ביחס לסך הוצאות הנהלה וכלליות + מכירה ושיווק

ממוצעי תגמול הוני ביחס להוצאות הנה כ + מכירה ושיווק לשנים 2018 ו 2019									
קטנות		בינוניות גדולות		קרנות ריט		ריט 1		תקנה 21	
2019		2018		2019		2018		2019	
6.46%		4.60%		11.83%		5.53%		14.62%	
8.94%		5.77%		11.50%		6.23%		11.24%	

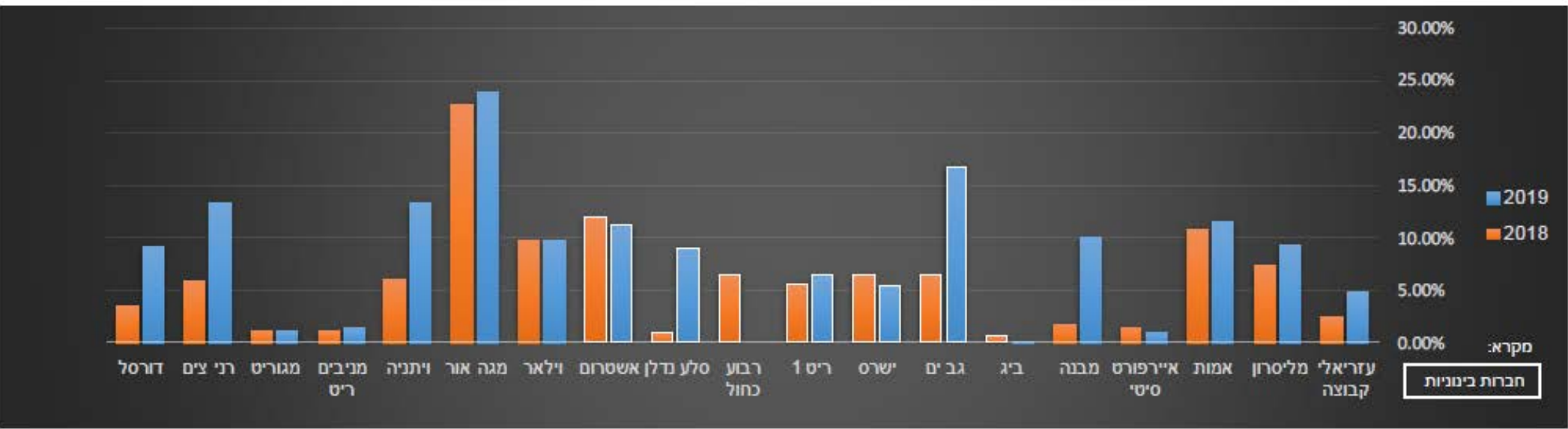
- חברות ל לאתגמו להו ניאי נמוצגות בגרף זה.
- הנתוני םהמוצגים הינם בהת בססע להדוחות הכספיי ם
- בריט 1 ההוצא ההחשבונאי תבשני ם2018 ו-2019 בג יןהתגמול ההוני, עמד הע ל3,728 אל פיש"ח וע ל5,586 אל פיש"ח בהתאמ ה ואילוההוצא ההכלכלית עמדה ע ל4,725 אלפי ש"ח וע ל5,166 אלפי ש"ח בהתאמ ה
- * ל חלקמהחברות בוצעו התאמות להוצאו תהנהלה וכלליות. לפירו טרא הנס פחב'.



3.2 להלן המענק לבכירים על פי תקנה 21 ביחס לסך הוצאות הנהלה וכלליות + מכירה ושיווק

- חברות ללא מענק אינן מוצגות בגרף זה.
- לבקשת ועדת התגמול, יחס המענק של ריט 1 המוצג בגרף מתייחס לסה"כ המענקים המשולמים בחברה, בניגוד ליתר החברות בהן המענק המוצג הינו לפי הפירוט בתקנה 21 בלבד.
- * לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות ולמענק. לפירוט ראה נספח ב'.

ממוצעי מענק ביחס להוצאות הנה כ + מכירה ושיווק לשנים 2018 ו 2019						
קטנות	בינוניות	גדולות	קרנות ריט	ריט 1	תקנה 21	ריט 1 סה כ מענק
2019	10.32%	8.55%	7.35%	3.89%	1.35%	6.53%
2018	7.21%	5.51%	4.80%	1.05%	1.06%	5.64%



■ ■ ■ פרק ד' – הסכמי חברת הניהול

פרק ד' – הסכמי חברת הניהול

כללי:

המידע אודות הסכמי הניהול של חברות ההשוואה נלקח מהדוחות הכספיים המפורסמים לציבור.

4.1 סעיף התמורה

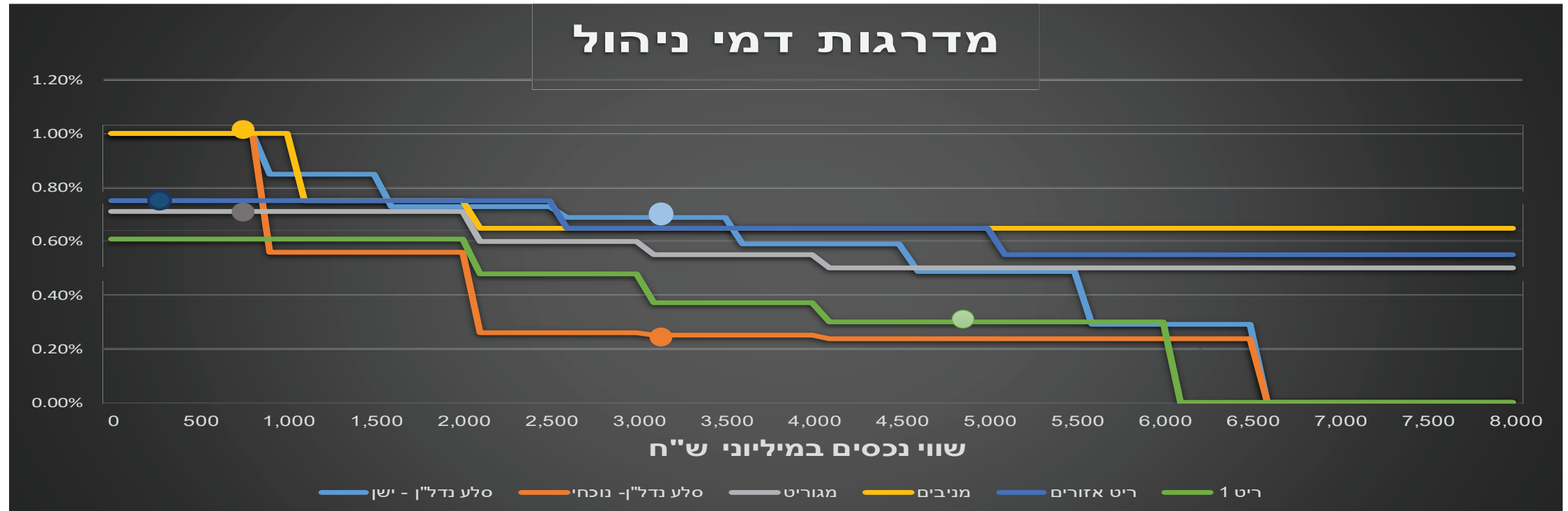
התמורה בהסכמי הניהול של חברות הריט עם חברות הניהול מתבססת לרוב על שיעור קבוע מראש משווי הנכסים כמוצג בדוחות הכספיים של החברה או שווי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.

תמורה נוספת בחלק מהחברות הינה מענקים מבוססי ביצוע הקבועים מראש או הנגזרים משווי נכסי החברה.

בחלק זה נציג השוואה בין סעיפי התמורה בהסכמים השונים. נציין, כי ההגדרות שונות בכל הסכם והסכם ולכן בהשוואה ביניהם קיימות סטיות מובנות.

להלן גרף המציג את דמי הניהול השנתיים ביחס לסך הנכסים בניכוי מזומן בחברות הריט:

- לסלע נדל"ן מוצגים שני הסכמי ניהול, ישן ונוכחי.
- הנקודות מסמנות את סך נכסים בניכוי מזומן של החברות בסוף 2019.
- הנתונים המוצגים לא כוללים מענק מותנה ביצועים והענקת מניות ואופציות.
- לחברת מגוריט מוצג הסכם הניהול החדש שפורסם ב-22 ביוני, 2020. טרם הסכם זה עמדו דמי הניהול על 1% (כולל מע"מ) מסך שווי הנכסים, כולל מזומן ושווה מזומן. עם זאת, תחת ההסכם החדש חברת הניהול לא תישא בעלויות העסקת נושאי משרה הכפופים למנכ"ל שנאמדות בכ-2 מיליון ש"ח בשנה.

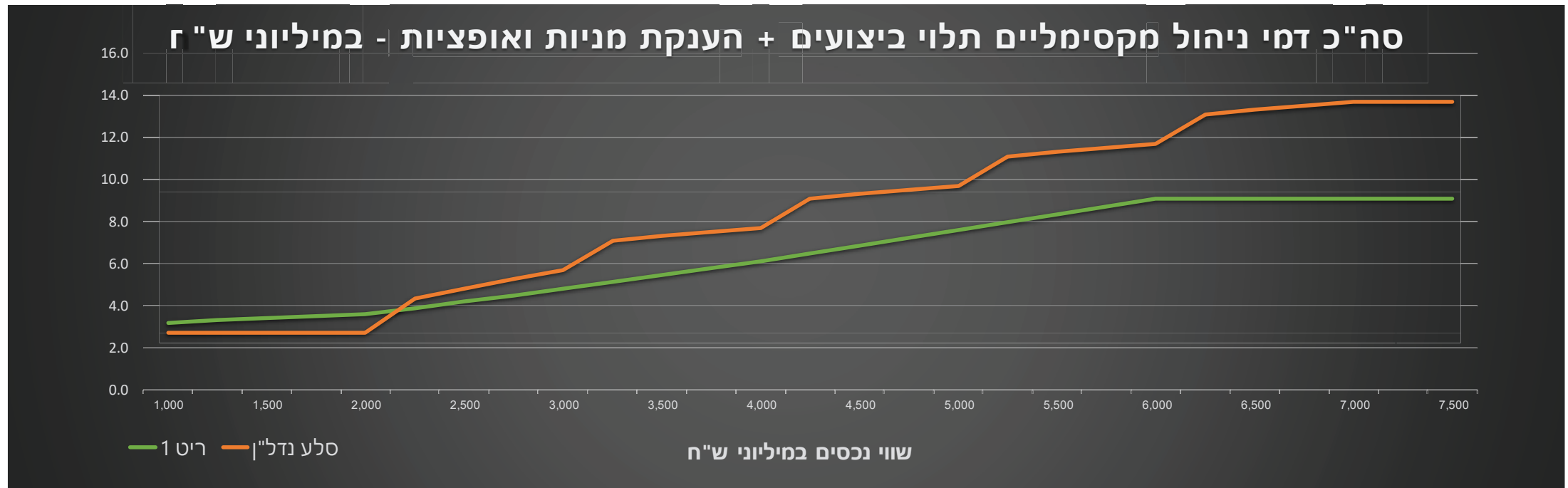


תחשיב אינדיקטורי לדמי הניהול האפקטיביים שהיו משולמים בריט 1 תחת הסכמי הניהול השונים. על בסיס נכסי ריט 1 (מיליון ש"ח)				
שם	סה כ נכסים בניכוי מזומן	סה כ דמי ניהול אפקטיביים	שיעור דמי ניהול אפקטיביים (דמי ניהול / נכסים בניכוי מזומן)	
ריט 1	4,894	23.4	0.48%	
סלע נדל"ן - הסכם נוכחי	3,120	22.2	0.45%	
סלע נדל"ן - הסכם קודם		36.1	0.74%	
מניבים ריט	848	36.3	0.74%	
מגוריט	841	30.2	0.62%	
ריט אזוריים	458	34.3	0.70%	

* נכס הבסיס לפיו מחושבים דמי הניהול שונה בין החברות, (נכסים, נכסים בניכוי מזומן, נדל"ן להשקעה וכו'), לצרכי השוואה השתמשנו בנכסים בניכוי מזומן של חברת ריט 1 עבור כל החברות.

להלן גרף המציג את דמי הניהול מקסימליים תלוי ביצועים + הענקת מניות ואופציות ביחס לסך הנכסים בניכוי מזומן בחברת ריט 1 וסלע נדל"ן:

- בתחשיב נלקחו בחשבון מענק תלוי ביצועים מקסימלי, הענקת אופציות והענקת מניות מקסימלית.



פירוט לפי חברה:

שם החברה	סוג התגמול	בסיס החישוב	שיעורי התגמול
מגורית*	דמי ניהול שנתיים	סך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים כולל מזומנים ושווי מזומנים. • מלבד מזומנים בקופה הנובעים מגיוס הון (נטו).	מ-0 ועד 2 מיליארד ש"ח 0.71%
			מ-2 ועד 3 מיליארד ש"ח 0.6%
			מ-3 ועד 4 מיליארד ש"ח 0.55%
			מעל 4 מיליארד ש"ח 0.5%
מניבים ריט	דמי ניהול שנתיים	סך שווי נכסי הנדל"ן של החברה כפי שיוצגו בספרים לפני פחת.	מ-0 ועד 1 מיליארד ש"ח 1%
			מ-1 ועד 2 מיליארד ש"ח 0.75%
			מעל 2 מיליארד ש"ח 0.65%
ריט אזורי	דמי ניהול שנתיים	סך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרים, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן, ובתוספת מע"מ כדין.	מ-0 ועד 2.5 מיליארד ש"ח 0.75%
			מ-2.5 ועד 5 מיליארד ש"ח 0.65%
			מעל 5 מיליארד ש"ח 0.55%
		אופציות	בכל הנפקת מניות (פרטית או ציבורית) תקצה החברה לחברת הניהול אופציות בשיעור של 5% מסך המניות המונפקות.
		אופציות	בכל הנפקת מניות (למעט הנפקה לעובדים) תקצה החברה לחברת הניהול אופציות בשיעור של 5% מסך המניות המונפקות.

*לחברת מגורית מוצג הסכם הניהול החדש שפורסם ב-22 ביוני, 2020. טרם הסכם זה עמדו דמי הניהול על 1% (כולל מע"מ) מסך שווי הנכסים, כולל מזומן ושווה מזומן. עם זאת, תחת ההסכם החדש חברת הניהול לא תישא בעלויות העסקת נושאי משרה הכפופים למנכ"ל שנאמדות בכ-2 מיליון ש"ח בשנה.

שם החברה	סוג התגמול	בסיס החישוב	שיעורי התגמול	הערות
סלע נדלן	דמי ניהול שנתיים	סך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרים	הסכם אפקטיבי מאוקטובר 2018 ועד מרץ 2022	שיעורי התגמול בהסכם הנוכחי הופחתו במסגרת הסכם פשרה בתביעה נגזרת, שיעורי התגמול לפני הסכם הפשרה היו:
			מ-0 ועד 0.85 מיליארד ש"ח 1%	מ-0 ועד 0.85 מיליארד ש"ח 1%
			מ-0.85 ועד 2 מיליארד ש"ח 0.56%	מ-0.85 ועד 1.5 מיליארד ש"ח 0.85%
			מ-2 ועד 3 מיליארד ש"ח 0.26%	מ-1.5 ועד 2.5 מיליארד ש"ח 0.73%
			מ-3 ועד 4 מיליארד ש"ח 0.25%	מ-2.5 ועד 3.5 מיליארד ש"ח 0.69%
			מ-4 ועד 6.5 מיליארד ש"ח 0.24%	מ-3.5 ועד 4.5 מיליארד ש"ח 0.59%
			מעל 6.5 מיליארד ש"ח 0%	מ-4.5 ועד 5.5 מיליארד ש"ח 0.49%
				מ-5.5 ועד 6.5 מיליארד ש"ח 0.29%
				מעל 5.5 מיליארד ש"ח 0%
	מענק שנתי תלוי ביצועים	סך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרים	מענק (מיליוני ש"ח)	יעדים ומשקלות
			מ-0 ועד 2 מיליארד ש"ח 0	שמירה על מעמד החברה כקרבן ריט 15%
			מ-2 ועד 3 מיליארד ש"ח 1.8	בהתאם למס הכנסה
			מ-3 ועד 4 מיליארד ש"ח 2.6	דירוג החברה A ומעלה 15%
			מ-4 ועד 5 מיליארד ש"ח 3.4	תשואת FFO (מההון העצמי) בין 7.5%- 10.5% 35%
			מ-5 ועד 6 מיליארד ש"ח 4.2	
			מ-6 ועד 7 מיליארד ש"ח 5	עמידה בתקציב, NOI 35%

שם החברה	סוג התגמול	בסיס החישוב	שיעורי התגמול	הערות
סלע נדל"ן	הקצאת מניות חסומות	סך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרים	שווי מניות חסומות (מיליוני ש"ח)	
			0 מ-0 ועד 2 מיליארד ש"ח	
			1.2 מ-2 ועד 3 מיליארד ש"ח	
			2.4 מ-3 ועד 4 מיליארד ש"ח	
			3.6 מ-4 ועד 5 מיליארד ש"ח	
			4.8 מ-5 ועד 6 מיליארד ש"ח	
			6 מעל 7 מיליארד ש"ח	
הקצאת אופציות		2.7 מיליוני ש"ח בשנה	הקצאת אופציות למניות בשווי קבוע של 2.7 מיליון ש"ח לשנה, אשר לפחות מחצית ממנו יחולק ע"י חברת הניהול לעובדיה.	

שם החברה		סוג התגמול	בסיס החישוב	שיעורי התגמול	הערות		
ריט 1	דמי ניהול שנתיים	סך שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה		מ-0 ועד 2 מיליארד ש"ח	0.61%		
				מ-2 ועד 3 מיליארד ש"ח	0.48%		
				מ-3 ועד 4 מיליארד ש"ח	0.37%		
				מ-4 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.3%		
				מעל 6 מיליארד ש"ח	0%		
מענק שנתי		סך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרים	יעדים ומשקלות				
תלוי ביצועים				מ-0 ועד 2 מיליארד ש"ח	0.02%	שמירה על מעמד החברה כקרן ריט בהתאם למס הכנסה	15%
				מ-2 ועד 3 מיליארד ש"ח	0.06%	דירוג החברה +A ומעלה	30%
				מ-3 ועד 4 מיליארד ש"ח	0.065%	תשואת FFO (מההון העצמי) בין 6%- 10%	35%
				מ-4 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.075%	עמידה בתקציב, NOI	35%
				מעל 6 מיליארד ש"ח	0%		
הקצאת מניות		סך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרים	מחצית המענק השנתי ישולם כמענק כספי תלוי ביצועים והמחצית השנייה כמניות חסומות				
אופציות לעובדי חברת הניהול		2.8 מיליון ש"ח	במהלך תקופת ההסכם תקצה החברה לחברת הניהול אופציות שתחולקנה במלואן על ידי חברת הניהול לעובדיה , האופציות יוקצו בשווי הוגן של 2.8 מיליון ש"ח.				

4.2 סעיף השירותים

להבנתנו, מעיון בדוחות הכספיים של קרנות הריט בקבוצת ההשוואה, דמי הניהול כוללים את השירותים הבאים:

- איתור ובדיקת כדאיות השקעות, ניהול משא ומתן לביצוע השקעות וגיוס מימון
 - מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות ע"י החברה
 - ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה
 - ליווי פיקוח וניהול הסכמי מכירה או מימוש
 - מתן שירותי: מנכ"ל, דירקטורים, עובדים נוספים ועוד.
- כאשר ההבדלים הבולטים בין ההסכמים השונים הם הוצאות שכר הדירה ונלוות משרדים וכמות הדירקטורים. לדוגמה:

- הוצאות שכר הדירה של משרדי החברה ישולמו בחברת 'סלע קפיטל נדל"ן' ובחברת 'מגוריט' ע"י החברה ובחברות 'אזורים ריט' ו'מניבים ריט' ישולמו ע"י חברת הניהול. סלע קפיטל - 519 אלפי ש"ח. מגוריט - 429 אלפי ש"ח.
- בחברת 'מניבים ריט' חברת הניהול מתחייבת לספק שני דירקטורים ולשלם שכרם, כאשר שאר הדירקטורים ימונו ויתוגמלו ע"י החברה.
 - בחברת 'סלע קפיטל נדל"ן' הסכם הניהול אינו כולל העסקת דירקטורים ואלו יועסקו ע"י החברה.
 - חברת הניהול של 'מגוריט' מספקת לה שלושה דירקטורים ונושאי משרה אחרים.
 - חברת 'אזורים ריט' ממנה כמות דירקטורים שתהווה רוב פחות אחד מכמות הדירקטורים המלאה.

פרק ה' –נספחים ■ ■ ■

פרק ו' - נספחים

נספח א' – פילוח חברות

- חברות גדולות – חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך 2019 עלתה על 7 מיליארד ש"ח.
- חברות בינוניות – חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך 2019 נעה בין 2 מיליארד ש"ח ל- 7 מיליארד ש"ח.
- חברות קטנות – חברות בהן יתרת הנדל"ן להשקעה הממוצעת במהלך 2019 הייתה נמוכה מ- 2 מיליארד ש"ח.
- קרנות ריט – חברות אשר עונות להגדרת מס הכנסה כקרן להשקעות במקרקעין לפי סעיף 3א64 לפקודה.

חברות ריט (אלפי ש"ח)	
שם	נדל"ן להשקעה
ריט 1	4,592,718
סלע נדלן	3,093,920
מניבים ריט	833,701
מגוריט	650,851

חברות גדולות (אלפי ש"ח)	
שם	נדל"ן להשקעה
עזריאלי קבוצה	25,643,000
מליסרון	18,543,500
אמות	11,073,136
איירפורט סיטי	10,733,552

חברות בינוניות (אלפי ש"ח)	
שם	נדל"ן להשקעה
ביג	6,981,141
גב ים	6,705,760
ישרס	5,400,827
ריט 1	4,592,718
רצוע כחול	4,278,742
סלע נדלן	3,093,920
אשטרום	2,505,108

חברות קטנות (אלפי ש"ח)	
שם	נדלן להשקעה
וילאר	1,786,284
לוינשטין נכסים	1,357,509
מגה אור	1,220,417
ויתניה	983,698
מניבים ריט	833,701
מגוריט	650,851
רני צים	428,350
דורסל	528,662

נספח ב' – התאמות לנתונים

הוצאות הנהלה וכלליות:

שם החברה	סעיף	
וילאר	הוצאות הנהלה וכלליות	בניכוי הוצאות הפרשה לחובות מסופקים 2019 - 801 אלפי ש"ח 2018 - 594 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות בגין תרומה 2019 - 5,778 אלפי ש"ח 2018 - 5,018 אלפי ש"ח
איירפורט סיטי	הוצאות הנהלה וכלליות	בניכוי הוצאות הפרשה לחובות מסופקים 2019 - 927 אלפי ש"ח 2018 - 299.6 אלפי ש"ח
ביג	הוצאות הנהלה וכלליות	בניכוי הוצאות הפרשה לחובות מסופקים 2019 - 1,602 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות בגין תרומה 2019 - 4,658 אלפי ש"ח 2018 - 3,463 אלפי ש"ח בתוספת פחת 2019 - 5,671 אלפי ש"ח 2018 - 5,298 אלפי ש"ח
גב ים	הוצאות הנהלה וכלליות	בניכוי תרומות 2019 - 1,953 אלפי ש"ח 2018 - 1,217 אלפי ש"ח
ויתניה	הוצאות הנהלה וכלליות	בניכוי הוצאות הפרשה לחובות מסופקים 2019 - 143 אלפי ש"ח 2018 - (262) אלפי ש"ח

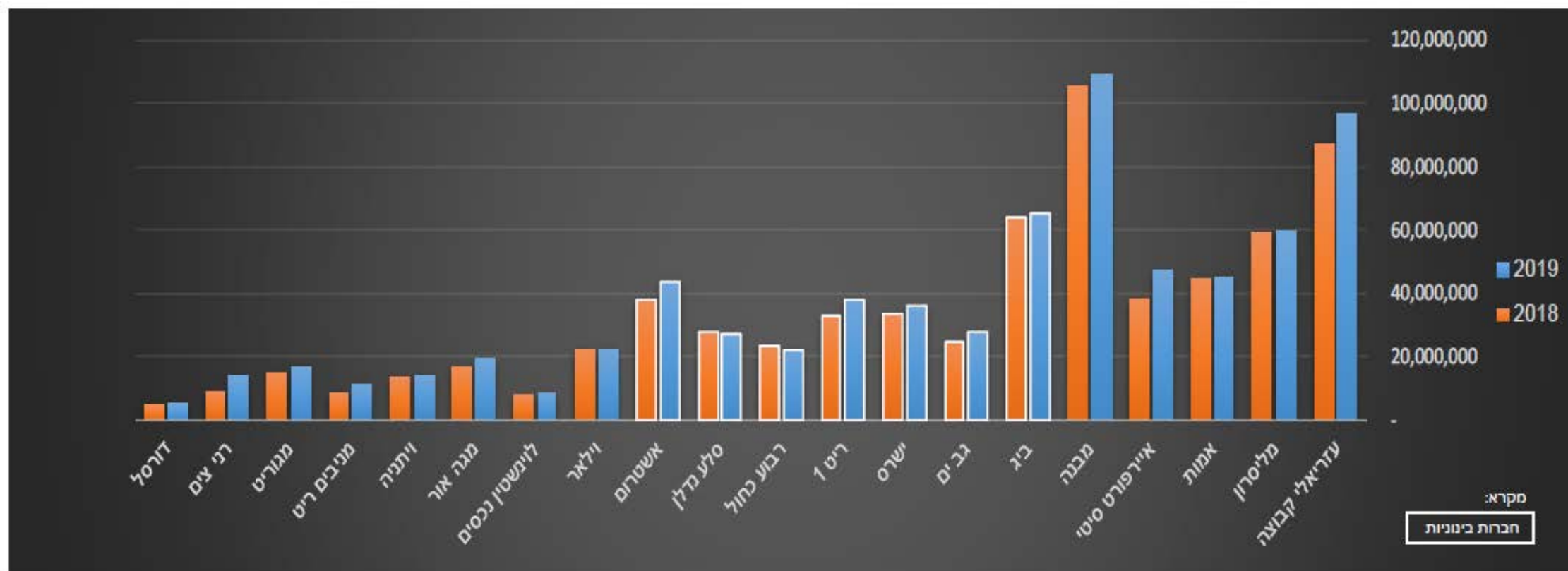
נספח ב' – התאמות לנתונים

הוצאות הנהלה וכלליות:

שם החברה	סעיף	
ישרס	הוצאות הנהלה וכלליות	בניכוי הוצאות הפרשה לחובות מסופקים 2019 - (485) אלפי ש"ח 2018 - 594 אלפי ש"ח
מבנה	הוצאות הנהלה וכלליות	בניכוי הוצאות הפרשה לחובות מסופקים 2019 - 15,215 אלפי ש"ח 2018 - (917) אלפי ש"ח
מגה אור	הוצאות הנהלה וכלליות	בניכוי הוצאות הפרשה לחובות מסופקים 2019 - (145) אלפי ש"ח 2018 - 385 אלפי ש"ח
מגה אור	מענק	לפי תקנה 21 המענק כולל גם מענק פרישה / מכירה
מבנה	סה"כ נכסים	יתרת הנכסים 2018 מוצגת כיתרת הסגירה השנתית ולא ממוצע שנתי, כיוון שבוצע מיזוג עם כלכלית ירושלים ונתוני 2017 אינם מאוחדים.
עזריאלי	FFO	הFFO ב2018 אינו נדרש לעמוד בדרישות הרשות לניירות ערך, ועל כן יכול להיות שונה באופן חישובו.

נספח ג' - סך הוצאות הנהלה וכלליות, ללא הוצאות מכירה ושיווק, של חברות ההשוואה בשנים 2018-2019

* לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות. לפירוט ראה נספח ב'.

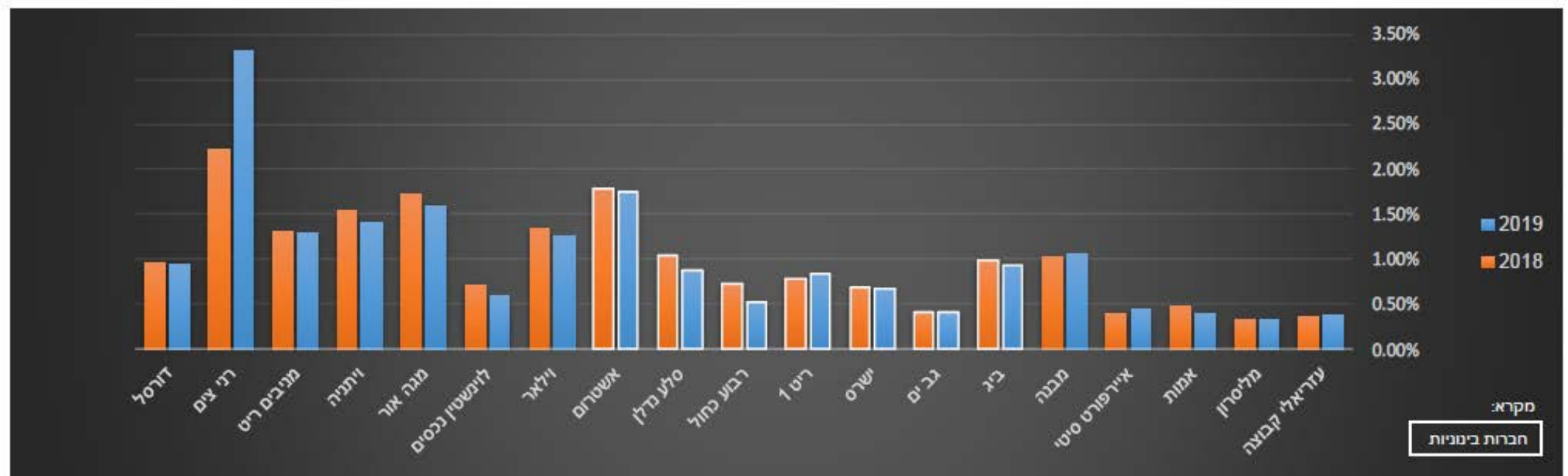


נספח ד' - להלן הוצאות הנהלה וכלליות ללא מכירה ושיווק ביחס לנדל"ן להשקעה

- החברה מגורית אינה נכללת בהשוואה זו בשל יחסים חריגים.

* לחלק מהחברות בוצעו התאמות להוצאות הנהלה וכלליות. לפירוט ראה נספח ב'.

ממוצעי הוצאות הנה כ ביחס לנדל להשקעה לשנים 2018 2019					
קטנות	בינוניות	גדולות	קרנות ריט	ריט 1	
2019	1.48%	0.86%	0.52%	1.09%	0.83%
2018	1.40%	0.95%	0.52%	1.19%	0.78%



www.deloitte.co.il

Deloitte Brightman Almagor Zohar is one of Israel's leading professional services firms, providing a wide range of world class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. Through 83 partners and directors and approximately 1100 employees the firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast growth companies whose shares are traded on the Israeli, US and European capital markets. The firm is a fully integrated member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in 154 countries and territories, Deloitte brings world class capabilities and high quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte's more than 230,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (DTTL), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as Deloitte Global) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.



נספח ד' – מדיניות תגמול מתוקנת

מדיניות תגמול

ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה")

1. מבוא

1.1. מטרת מסמך זה הינה להגדיר מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה בהתאם

לדרישות תיקון 20 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "תיקון 20" ו-"חוק החברות", בהתאמה). בשים לב לכך כי החברה הינה קרן השקעות במקרקעין אשר הוקמה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וככזו, בין השאר, בעלי מניותיה מפוזרים בקרב הציבור ואין בה בעל שליטה, הרי שניהולה הכולל של החברה, ממועד הקמתה ועד למועד זה, מסופק על ידי חברת ניהול חיצונית, ריט 1 שירותי ניהול בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), אשר מעניקה לחברה, על חשבונה, את כל שירותי הניהול הדרושים לתפעולה השוטף. החברה עצמה אינה מעסיקה עובדים כלשהם ואינה משלמת תגמול לנושאי משרה, למעט גמול מקובל לדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה.

1.2. במסגרת תיקון 20 נקבע מנגנון של הקמת ועדת תגמול לחברה, שחבריה דירקטורים חיצוניים ברובם, שתפקידה להמליץ לדירקטוריון על מדיניות התגמול הכוללת של החברה ולאשר גמול ספציפי לנושאי המשרה, אשר שכרם טעון אישור בהתאם להוראות תיקון 20. בהתאם לכך, מינה דירקטוריון החברה ועדת תגמול לחברה, שחבריה הם שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה ודירקטור בלתי תלוי שתנאי כהונתו זהים לתנאיהם של הדירקטורים החיצוניים בחברה (להלן: "ועדת התגמול").

במהלך תקופה ארוכה, בת מספר חודשים, התכנסה ועדת התגמול מספר פעמים, התייעצה עם אנשי מקצוע רלבנטיים (יועצים כלכליים ויועצים משפטיים) וקיבלה לידיה חוות דעת מקצועיות. במהלך תקופה זו, ניהלה ועדת התגמול, בצירוף דירקטורים נוספים בלתי תלויים, משא ומתן עם חברת הניהול, אשר הובילה לגיבוש הסכם הניהול המעודכן (כהגדרתו בסעיף 3.8 להלן). מדיניות התגמול המוצעת משתקפת בעקרונותיו של הסכם זה.

1.3. המדיניות המוצעת נקבעה, בין היתר, בהתאם לשיקולים המנויים בחוק החברות ותוך שמירה על איזון בין מרכיבי התגמול השונים:

1.3.1. קידום מטרות החברה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח;

- 1.3.2. יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה ;
- 1.3.3. גודל החברה ואופי פעילותה ;
- 1.3.4. לעניין רכיבים משתנים- תרומתה של חברת הניהול להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראיה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידה של חברת הניהול.
- 1.4. בנוסף, ועדת התגמול והדירקטוריון, התייחסו בקביעת המדיניות למכלול הסיכונים של החברה ויעדי החברה הכלליים, כמפורט להלן :
- 1.4.1. שמירה על רווחיות החברה ואיתנותה הפיננסית, וזאת תוך שיפור והרחבה של היקף הפעילות של החברה ורווחיותה, לאורך זמן ;
- 1.4.2. תמיכה בישום האסטרטגיה העסקית של החברה ;
- 1.4.3. שמירה על שקיפות והגינות מול בעלי המניות, ספקי החברה ולקוחותיה ;
- 1.4.4. מיצוב החברה כחברה מובילה בישראל בתחום הנדל"ן המניב ;
- 1.4.5. הגברת תחושת ההזדהות של חברת הניהול ועובדיה עם החברה, על ידי יצירת אינטרס משותף, תוך כדי הגברת המוטיבציה, רמת ההישגיות והשאיפה למצוינות ;
- 1.4.6. יצירת קשר ישיר בין ביצועים לתגמול ;
- 1.4.7. הגדלת שביעות הרצון ושימור חברת הניהול ועובדיה לאורך זמן.
- 1.5. יודגש, כי מדיניות זו איננה מקנה זכויות בחברה לחברת הניהול, ולא תהיה זכות מוקנית לחברת הניהול, מכוח עצם אימוץ מדיניות תגמול זו, לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם תהא זכאית חברת הניהול יהיו אך ורק אלו שייקבעו לגביה באופן ספציפי ויאושרו על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה. בכפוף להוראות כל דין.
- 1.6. מובהר, כי במקרה שחברת הניהול תקבל תגמול שהינו פחות מהתגמול על-פי מדיניות זו, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות התגמול של החברה, ותנאי ההתקשרות עימה כאמור לא יצריכו בשל כך את אישור האסיפה הכללית, הנדרש במקרה של אישור תנאי כהונה והעסקה בסטייה ממדיניות התגמול. עוד מובהר, כי סטייה או חריגה ממדיניות התגמול של החברה, תתאפשר בכפוף להוראות הדין החל במועד הרלבנטי.

2. סקר ההשוואה שהוכן על ידי יועצים חיצוניים

2.1. כפי שיפורט ביתר הרחבה להלן, החברה היא קרן השקעות במקרקעין אשר כל ניהולה ותפעולה השוטף מבוצעים בלעדית על ידי חברת הניהול, אשר הובילה את הקמתה ואת ניהולה מאז הוקמה, והיא אינה מעסיקה עובדים. סוג החברה ואופן ניהולה מקשה ביותר על השוואת התגמול המשולם לחברת הניהול ביחס לנושאי משרה בחברות נדל"ן אחרות במשק הישראלי.

2.2. החברה התקשרה עם יועצים חיצוניים בלתי תלויים, דלויט שירותי יעוץ כלכלי (1968) בע"מ ("היועצים החיצוניים"), אשר סיפקו לחברה סקר השוואה וניתוח של רמת התגמול הכולל המוצע לחברת הניהול מול עלויות הניהול בחברות דומות, ככל שניתן, הפועלות בתחום הנדל"ן המניב והנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("חברות ההשוואה" ו- "הבורסה"), וכן של רכיבי תגמול רלבנטיים המשולמים לנושאי משרה בחברות כאמור (כגון, מענקים ורכיבי תגמול הוני). סקר ההשוואה שהוכן על ידי היועצים החיצוניים, מצורף בזאת, כנספח "א".

2.3. סקר ההשוואה כולל השוואה ל- 17 חברות דומות.

3. רקע בנוגע לחברה

3.1. כאמור לעיל, החברה הוקמה באפריל 2006 ביוזמתה של חברת הניהול¹, כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), אשר רוכשת, מחזיקה ומנהלת נדל"ן מניב לצורכי רווח.

3.2. עקב מגבלות הקבועות בפקודה, בנוגע לשיעור החזקות בעלי מניות בהון המניות של החברה, אין (ואסור שיהיה) בחברה בעל שליטה והון מניותיה מפוזר באופן ניכר בקרב בעלי מניות שונים².

3.3. במועד הקמתה, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובכלל זה חברת הניהול מאתרת השקעות עבור החברה; מבצעת בדיקת נאותות; מנהלת משאים ומתנים לכריתת הסכמי השקעה, מימון וכד'; מעניקה יעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על ידי החברה; מלווה, מפקחת ומנהלת את השקעות החברה; ומייעצת בגיוס הון ורוב לחברה (להלן: "הסכם הניהול הנוכחי").

3.4. ממועד הקמתה של החברה ועד למועד זה, צברה חברת הניהול ניסיון רב בניהול החברה, בהכרות עם צרכיה ויעדיה של החברה ובניהול פעילות החברה באופן העולה בקנה אחד עם אופיו המורכב של השוק בו פועלת החברה, וכל זאת,

¹ למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בחברת הניהול הם: אקסלנס השקעות בע"מ, דרור גד (המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה), ושמואל סייד (המכהן כמנכ"ל החברה).

² לדוגמא, נכון ליולי 2013, בעל המניות בעל ההחזקה הגדולה ביותר בהון המניות של החברה, מחזיק ב- 10.59% מהונה המונפק של החברה. יתר בעלי המניות מחזיקים בהון המניות של החברה בשיעורים נמוכים אף יותר. למגבלות חוקיות נוספות החלות על החברה כקרן השקעות במקרקעין ראו הדוח התקופתי לשנת 2012 שפורסם על ידי החברה ביום 13 במרץ 2013.

בהתחשב במאפייניה הייחודיים של החברה כקרך השקעות במקרקעין. לדעת הדירקטוריון, חברת הניהול מספקת את השירותים ומנהלת את החברה בהצלחה יתרה והיא הביאה לגידול ניכר במצבת נכסיה האיכותיים, בתוצאותיה העסקיות וברווחיותה, לתועלת בעלי המניות של החברה.

תוצאות הפעילות של החברה הראו צמיחה מתמדת לאורך שבע השנים האחרונות בכל הפרמטרים.

כך לדוגמא, ממועד הקמת החברה ועד למועד אישור המדיניות רכשה החברה והיא מנהלת 25 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 262 אלף מ"ר, ששווים הכספי הינו כ- 2.3 מיליארד ש"ח; החברה גייסה בבורסה סך של כ- 881 מיליון ש"ח בהון מניות וכן כ- 1,077 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות אגרות חוב; החברה נסחרת במדד ת"א 100, ותשואת המניה של החברה בחמש השנים האחרונות הינה כ-91.6% (מותאם לדיבידנד) (לשם השוואה, מדד ת"א 100 עלה בחמש השנים האחרונות בשיעור של כ-18%). בנוסף, החברה חילקה לבעלי מניותיה (ממועד הקמתה ועד למועד אישור מדיניות זו) דיבידנד כולל בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח.

3.5. במטרה לספק לחברה את השירותים, מעסיקה חברת הניהול עובדים הפועלים מטעמה לקידום ענייני החברה³ והיא הנושאת היחידה בתשלום שכרם ומלוא עלות העסקתם. למעט זהות מנכ"ל החברה, הממונה על ידי דירקטוריון החברה, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול. יצוין, כי במסגרת הסכם הניהול המעודכן (כהגדרתו בסעיף 3.8 להלן) נקבע כי גם זהותו של סמנכ"ל הכספים של החברה תקבע על ידי דירקטוריון החברה, וכי סמנכ"ל הכספים ימונה על ידי הדירקטוריון בדומה למינוי המנכ"ל.

3.6. למעשה, נושאי המשרה היחידים שבעלות שכרם נושאת החברה ישירות, הם הדירקטורים שלה (למעט יו"ר הדירקטוריון אשר הינו בעל עניין בחברת הניהול ואינו מקבל תגמול כלשהו מהחברה).

3.7. העובדים המועסקים על ידי חברת הניהול במתן השירותים לחברה הנם עובדים בעלי השכלה, כישורים, מומחיות, ניסיון מקצועי רב והישגים מוכחים בתחום הפעילות של החברה.

3.8. תקופת הסכם הניהול הנוכחי נקבעה לשבע שנים והיא עומדת להסתיים ביום 27 בספטמבר 2013, ולפיכך מובא לאישור האסיפה הכללית של החברה הסכם הניהול המעודכן שבין החברה לבין חברת הניהול (להלן: "**הסכם הניהול המעודכן**").

3.9. בהתאם להסכם הניהול המעודכן תמשיך חברת הניהול ותעניק לחברה, באמצעות מי מטעמה ובמיוחד באמצעות אלו שממונים כמנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים וסמנכ"לים אחרים, שירותי ניהול מלאים כדלקמן ("**השירותים**"):

³ כגון, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"לים נוספים וכן מנהלים ועובדים בהיקף הנדרש על ידי החברה לצורך מילוי התחייבויות חברת הניהול כלפי החברה.

- 3.9.1. איתור השקעות בעבור החברה, בדיקת כדאיות השקעות אלה וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלה ;
- 3.9.2. ניהול משא ומתן לביצוע השקעות נוספות בהשקעות בהן החברה כבר ביצעה השקעה בעבר ;
- 3.9.3. מתן יעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על ידי החברה ;
- 3.9.4. ייעוץ לחברה בקשר עם התקשרות החברה בהסכמי השקעה ובכל הסכמים אחרים הקשורים בהשקעותיה של החברה ;
- 3.9.5. ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה וכן דיווח לחברה על מצב השקעות אלה ;
- 3.9.6. ליווי, טיפול והתקשרות בהסכמים למכירה או מימוש אחר של השקעות אותן ביצעה החברה ("עסקת מימוש") ;
- 3.9.7. ייעוץ וסיוע בגיוס הון וחוב לחברה וביצוע כל פעולה אחרת הקשורה בגיוס הון וחוב לחברה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה ;
- 3.9.8. העמדת שירותים, במשרה מלאה, על חשבון חברת הניהול, של : מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"ל שיווק, וכל בעלי תפקידים הדרושים לצורך ניהול החברה ותפעולה השוטף, ושיידרשו, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בהתחשב בהיקף הפעילות של החברה ובדרישות רגולטוריות ;
- 3.9.9. על פי הסכם הניהול, בהתאם לצרכי החברה, ובשים לב לגידול בפעילותה, תגדיל חברת הניהול מעת לעת את מצבת העובדים באמצעותם היא מעניקה את השירותים לחברה.
- 3.10. חברת הניהול נושאת בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה בקשר עם מתן השירותים לחברה⁴, לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות, ניהול השקעות ושמירה על ההשקעות, שכירות משרדים וכל ההוצאות הנלוות למשרדים ולפעילותה השוטפת של החברה (ריהוט, מחשוב, תקשורת, וכיו"ב) וכן נושאת בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר מועסקים על-ידיה במסגרת מתן השירותים, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורים, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבראה וכיו"ב). כאמור לעיל, החברה אינה מעסיקה בעצמה עובדים, וכל העובדים שיועסקו עבור החברה, יהיו עובדי חברת הניהול (ויועסקו על חשבונה של חברת הניהול כאמור לעיל).

⁴ חברת הניהול אינה נושאת בשכר יועצים חיצוניים (עורכי דין, מתווכים וכד').

3.11. גמול לחברת הניהול מתוקף הסכם הניהול הנוכחי – בהתאם להסכם הניהול הנוכחי, ממועד התקשרותה עם החברה ועד לאוקטובר 2010 שולמו לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים בשיעור של 1% מנכסי החברה.

באוקטובר 2010 הסכימה חברת הניהול לבצע הפחתה בסך דמי הניהול המשולמים לה, וזאת אודות לגידול במצבת הנכסים של החברה עד לאותו מועד. מאותו מועד, בגין כלל נכסי החברה ששווים הכולל הינו עד לסך של 1 מיליארד ש"ח, משולמים לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים בשיעור של 1% מנכסי החברה, ובגין נכסי החברה ששווים הינו מעל לסך של 1 מיליארד ש"ח (ועד בכלל), משולמים דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.75%.

בנוסף, בהתאם להסכם הניהול הנוכחי וכחלק מהתמורה עבור השירותים, התחייבה החברה כי בכל מקרה בו תנפיק החברה ניירות ערך, תהיה לחברת הניהול זכות לרכישת ניירות ערך של החברה בשיעור של 4.65% מכמות ניירות הערך שיונפקו במסגרת הנפקה כאמור, במחיר בו הוקצו ניירות הערך בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ובתנאים שבהם הוקצו ניירות הערך במועד הקצאתם (להלן בסעיף 3.11 זה: "**האופציות**"). נכון ליולי 2013, השווי ההוגן של האופציות שהוענקו לחברת הניהול בשבע השנים שחלפו ממועד תחילת ההתקשרות עימה ועד למועד אישור המדיניות, הנו כ- 8,800 אלפי ש"ח. כמו כן, נכון ליולי 2013, מחזיקה חברת הניהול ב- 0.88% מהון המניות המונפק של החברה (כ- 1.24% מהונה של החברה, בדילול מלא) (היינו בהנחה שתמומשה כל הזכויות והאופציות שהוקצו על-ידי החברה)).

מובהר כי זכאותה של חברת הניהול להקצאת אופציות נוספות כאמור לעיל תסתיים עם סיומו של הסכם הניהול הנוכחי.

4. מנגנון התגמול

4.1. מתוקף הסכם הניהול המעודכן, חברת הניהול תהא זכאית לתגמול משתנה תלוי שווי נכסים (ללא הפעלת שקול דעת מצד דירקטוריון החברה) (להלן: "**התגמול הכספי**") בשיעורים קבועים כפי שנקבע בהסכם הניהול המעודכן וכן למענק תלוי ביצועים (להלן: "**המענק**") ולתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות (להלן: "**המניות החסומות**"), שיחולקו אף הם מידי שנה, וששווים יקבע אף הוא בהתאם לשיעורים קבועים כפי שנקבע בהסכם הניהול המעודכן.

בנוסף, חברת הניהול תקבל מהחברה תגמול הוני בדרך של הקצאת אופציות למניות של החברה בשווי קבוע של 2.8 מיליון ש"ח, אשר יחולק במלואו, על ידי חברת הניהול, לעובדיה הנותנים מטעמה שירותים לחברה (להלן: "**האופציות לעובדי חברת הניהול**").

לפירוט רכיבי הגמול ראו סעיפים 8 עד 11 להלן.

4.2. מדיניות התגמול של החברה כוללת רכיבים משתנים (כספי והוני) ואינה כוללת רכיבים קבועים.

תנאי הסכם הניהול המעודכן והתמורה המשולמת בגינו נבחנו ואושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ונמצאו הוגנים וסבירים, וזאת מהנימוקים המפורטים להלן:

5.1. החברה מנוהלת על ידי חברת הניהול ממועד הקמתה, מזה שבע שנים, בהצלחה מרובה, לתועלת בעלי מניותיה ולשביעות רצונה המלאה של החברה. במהלך התקופה בה פעלה חברת הניהול עבור החברה, רכשה החברה כמות נכסים גדולה ואיכותית (ראו סעיף 13.4 לעיל) והיא נמצאת במגמת שיפור וצמיחה תמידית.

5.2. השירותים נשוא הסכם הניהול המעודכן דרושים לצורך פעילותה של החברה והענקת השירותים נשוא הסכם הניהול המעודכן על ידי חברת הניהול ומי מטעמה, צפויה להמשיך ולשפר את ביצועיה של החברה, להעניק לה שירותי ניהול איכותיים ולקדם את מטרותיה.

5.3. מרבית נותני השירותים במסגרת הסכם הניהול המעודכן (ובעיקר מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים והסמנכ"לים הנוספים) נותנים שירותים לחברה מזה שנים, ובקיאם בפעילות החברה ועסקיה. כל נותני השירותים מטעם חברת הניהול הינם בעלי ידע, ניסיון, מומחיות וכישורים ההולמים את השירותים אשר הם מעניקים לחברה במסגרת הסכם הניהול המעודכן ואת עסקיה של החברה.

5.4. התגמול הכספי המשולם במסגרת הסכם הניהול המעודכן, המענק תלוי ביצועים, והתגמול ההוני שיוענק לחברת הניהול, על שני רכיביו השונים (המניות החסומות והאופציות לעובדי חברת הניהול) נקבעו בין היתר, בהתחשב בפרמטרים הבאים:

5.4.1. התגמול המוצע על פי הסכם הניהול המעודכן מהווה הפחתה לעומת התגמול ששולם עד כה לחברת הניהול;

5.4.2. לעניין התגמול הכספי- היועצים החיצוניים בדקו וחישבו את הוצאות ההנהלה והכלליות, אשר מקבילות לשירותים אותם מקבלת החברה מחברת הניהול בחברות ההשוואה, לעומת התגמול הכספי שישולם לחברת הניהול. יצוין כי עלויות אלו כוללות לרוב את הוצאות השכר, דמי ניהול, הוצאות שכר דירה וכד' (להלן: "**עלויות מטה**"); ולעניין יתר רכיבי התגמול (מענק מותנה ביצועים, מניות חסומות, ואופציות לעובדי חברת הניהול) - היועצים החיצוניים בדקו את היחס בין התגמול המשתנה שהוענק לנושאי משרה בחברות ההשוואה (כפי שפורסם במסגרת תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל – 1970 בדוחות התקופתיים של חברות ההשוואה), לבין התגמול הקבוע המשולם להם.

בנוסף, היועצים החיצוניים בדקו והשוו את עלויות המטה, כולל מענקים ותגמול הוני, של חברות ההשוואה בשנת 2012, בפועל, לעומת העלויות התאורטיות שהיו מתהוות לחברה בשנת 2012, אילו היא היתה מיישמת את מדיניות התגמול המפורטת במסמך זה, על כל רכיביה, ואילו שווי

הנכסים שלה בשנה האמורה היה זהה לאלו של חברות ההשוואה. מהבדיקה האמורה עלה כי עלויות המטה של החברה, בתנאים התאורטיים האמורים, נמוכות בממוצע מעלויות המטה של חברות ההשוואה.

5.5. במסגרת הסכם הניהול המעודכן הופחתו דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול, וסכומם יקבע ביחס ישיר לשווי הנכסים של החברה ולגידול בו (כמפורט לעיל). כמו כן, שונה מנגנון התגמול ההוני שעד כה ניתן אך ורק לחברת הניהול, כך שעל פי הסכם הניהול המעודכן הוא יועבר גם לעובדי חברת הניהול הנותנים מטעמה שירותים לחברה. מנגנון התגמול ההוני המוצע על פי מדיניות זו, על שני רכיביו השונים (המניות החסומות והאופציות לעובדי חברת הניהול), משקף זיקה טובה יותר בין התגמול לבין התשואה לבעלי המניות של החברה.

5.6. התגמול ההוני שיועבר לעובדי חברת הניהול אשר פועלים בחברה מטעם חברת הניהול, יוצר קרבת אינטרסים, לטווח ארוך, בין השאת הערך לבעלי המניות של החברה ובין התגמול הניתן לחברת הניהול ועובדיה. בזכות אורכה ארוך הטווח של תכנית התגמול ההוני, היא תומכת ביכולתה של החברה להשפיע על שימור עובדי חברת הניהול כמי שפועלים מטעם חברת הניהול עבור החברה, לתקופה ארוכה.

5.7. מנגנון התגמול נגזר משווי הנכסים של החברה והוא מהווה תמריץ לחברת הניהול להגדלת שווי נכסי החברה והעשרת החברה בנכסים איכותיים אשר יביאו לגידול בשווי החברה וברווחיותה, בהתאם למטרותיה האסטרטגיות של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח (כפועל יוצא מכך, פגיעה באיכות הנכסים וברווחיות הגלומה בהם, תביא להפחתה בדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול).

עוד יצוין, כי עסקאות השקעה המוצעות על ידי חברת הניהול, ומימוש השקעות, כפופות לאישורן על ידי דירקטוריון החברה, אשר בוחן את כדאיותן לחברה, כך שלחברת הניהול אין את היכולת להשפיע באופן חד צדדי על מצבת נכסי החברה.

5.8. מנגנון התגמול שנקבע לחברת הניהול, ובכלל זה קביעת שלושת המדדים להענקת המענק תלוי ביצועים, יוצר תמריץ ראוי להמשיך ולנהל את החברה במקצועיות ויעילות, בהתחשב בין השאר במדיניות ניהול הסיכונים של החברה וכן בתרומתה של חברת הניהול להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידה המהותי בחברה.

5.9. מדיניות התגמול יוצרת קשר בין ביצועי חברת הניהול לבין ביצועי החברה ובכך יוצרת זהות אינטרסים בין השתיים אשר תפעל לטובת החברה בהשגת מטרותיה.

5.10. מדיניות התגמול מותאמת לגודלה המשתנה של החברה, המצוי במגמת עליה ממועד הקמתה ועד למועד זה, וכן למרכיבים הייחודיים לה בהיותה קרן השקעות במקרקעין העוסקת ברכישה, תפעול וניהול של נדל"ן מניב.

5.11. מדיניות התגמול המוצעת כוללת תמריצים חיוביים לחברת הניהול מחד, ומנגד שומרת על עמידה ביעדים תקציביים ואסטרטגיים של החברה, והכל בראייה ארוכת טווח.

5.12. לאור בחינת נתוני החברה, תפקודה של חברת הניהול ותרומתה לחברה, מנגנון התגמול ותנאיו הינם סבירים והוגנים בנסיבות העניין.

6. הליך אישור המדיניות

6.1. ועדת התגמול

6.1.1. ועדת התגמול המליצה לדירקטוריון על מדיניות התגמול בחברה, בהתאם לעקרונות שהותוו בחוק החברות ואשר רלבנטים לאופן ניהולה של החברה, כדלקמן:

6.1.1.1. קידום מטרות החברה, תכנית העבודה שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח;

6.1.1.2. יצירת תמריצים ראויים לחברת הניהול ולנושאי המשרה בחברת הניהול, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה;

6.1.1.3. גודלה של החברה ואופי פעילותה;

6.1.1.4. תרומתה של חברת הניהול להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידה רב החשיבות של חברת הניהול בניהול כלל פעילותה של העסקית של החברה.

6.1.2. מדיניות התגמול שנקבעה על ידי הועדה משתקפת במלואה בהסכם הניהול המעודכן, אשר הועדה, באופן עצמאי ובלתי תלוי, ניהלה משא ומתן ממושך לגיבושו ושיפורו עבור החברה, על יסוד הניסיון הרב שנצבר בחברה ביחס להסכם הניהול הנוכחי שעומד להסתיים.

6.1.3. ועדת התגמול התחשבה בהמלצותיה גם בסקר ההשוואה שהוכן על ידי היועצים החיצונים, לעניין התגמול הכספי תלוי שווי נכסים, לעניין התגמול ההוני (על שני רכיביו השונים) ולעניין המענק תלוי ביצועים, וזאת תוך כדי השוואה לתגמול המקובל בקרב נושאי משרה בחברות ציבוריות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, כמו גם עלויות המטה הכוללות שלהן, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות עקב אופן הניהול הייחודי של החברה.

6.1.4. לאחר גיבוש המלצות ועדת התגמול הועברו המלצותיה של הועדה לאישור הדירקטוריון.

6.1.5. ועדת התגמול תבחן מעת לעת את יישומה של המדיניות והצורך בעדכונה.

6.2. **קביעת המדיניות על ידי דירקטוריון החברה** - דירקטוריון החברה קבע את המדיניות של החברה לאחר שדן ושקל את המלצות ועדת התגמול שהוגשו לו.

6.3. **אישור האסיפה הכללית למדיניות** - לאחר קביעת המדיניות על ידי הדירקטוריון, תכנס האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהתאם לנדרש על פי דין.

7. **תקופת תוקפה של מדיניות התגמול**

7.1. מבלי לגרוע מכך שתוקף חוזה הניהול המעודכן נקבע לשבע שנים, תוקפה של מדיניות התגמול יהא לשלוש שנים, כאמור בסעיף 7.3 להלן.

7.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו, מעת לעת, את הצורך לבצע התאמות או שינויים במדיניות, גם במהלך התקופה של שלוש השנים בה המדיניות תקפה. שינויים או התאמות כאמור, יובאו לאישור בדרך הקבועה לעיל.

7.3. התוכנית תהא בתוקף החל ממועד אישור האסיפה הכללית.

8. **תגמול כספי תלוי שווי נכסים**

8.1. **כללי**

התגמול הכספי של חברת הניהול, לוקח בחשבון את ניסיונה, ביצועיה בשבע השנים האחרונות, והישגיה בתפקיד אותו היא ממלאה, לשביעות רצונה המלאה של החברה.

8.2. **תפיסת התגמול הכספי של חברת הניהול**

לראיית ועדת התגמול והדירקטוריון, הגמול של חברת הניהול הנו תגמול משתנה תלוי שווי נכסים, ללא רכיבים המותנים בשקול דעת. מנגנון זה נועד לתמרץ את חברת הניהול להשגת יעדי החברה בטווח הארוך, קרי, הגדלת מצבת נכסי החברה בנכסים איכותיים שיתרמו לרווחיה לאורך זמן בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים של החברה, ולתגמלה בהתאם.

מטרת התגמול הכספי התלוי בשווי נכסים הינו לעודד את חברת הניהול לפעול למען השגת מטרות החברה ויעדיה, בראייה ארוכת טווח, תוך יצירת זהות אינטרסים בין חברת הניהול, החברה ובעלי מניותיה.

8.3. **פירוט המדיניות**

8.3.1. דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול יקבעו על פי מדרגות מוגדרות מראש כדלקמן, ויתקיים יחס ישיר בין הגידול בשווי נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.3.6 להלן) לבין שיעור דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול. ככל ששווי נכסי החברה יגדל, כך יפחת שיעור דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול במדרגות בהן שווי הנכסים גבוה יותר.

<u>נכסי החברה</u>	<u>דמי הניהול השנתיים</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 6 מיליארד ש"ח	0.30%
מעל 6 מיליארד ש"ח	0%

8.3.2 כאמור לעיל, חברת הניהול לא תהא זכאית לקבלת תשלום נוסף עבור נכסים בשווי העולה 6 מיליארד ש"ח (וזאת בהתאם לדרישה הקבועה בחוק החברות לקבוע תקרה לרכיבים משתנים הכלולים במדיניות התגמול).

8.3.3 בקביעת מנגנון כאמור יש בכדי לשמור על סבירות סך דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול, במקביל לגידול בשווי נכסי החברה.

8.3.4 מדרגות דמי הניהול נקבעו בהתחשב בנתונים שנמסרו לחברה במסגרת סקר ההשוואה שהוכן על ידי היועצים החיצוניים, ביחס אליהם מצאה החברה כי השיעור הממוצע של עלויות המטה בחברות ההשוואה שהינן מסדר הגודל של החברה (קרי חברות ששווי נכסיהן נע בין 1 מיליארד ש"ח לבין 6 מיליארד ש"ח) ביחס ליתרות הנדל"ן להשקעה באותן חברות הינו בשיעור דומה, העולה בקנה אחד עם השיעורים שנקבעו לעיל.

נכון ליולי 2013 שווי הנכסים של החברה הינו כ- 2.3 מיליארד ש"ח, המזכים את חברת הניהול, על פי הסכם הניהול המעודכן, בתגמול כספי בסך של כ- 13.64 מיליון ש"ח לשנה.

8.3.5 התגמול הכספי הראוי להיות משולם לחברת הניהול נקבע גם בהתחשב בגידול הצפוי בשווי נכסיה של החברה מחד, ומאידך, בהתחשב בגידול בהיקף השירותים שהיא תידרש להם כתוצאה מהגידול בשווי הנכסים.

8.3.6 דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש, עד היום - 5 לכל רבעון (להלן: "**מועד התשלום הרבעוני**"), 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) (להלן: "**נכסי החברה**").

8.3.7 לדירקטוריון אין שקול דעת בהפחתה/הגדלה של שיעורי דמי הניהול המפורטים לעיל.

8.3.8. מדיניות התגמול אינה כוללת רכיבים קבועים. תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול אינם כוללים מענקי פרישה או כדומה.

9. מענק תלוי ביצועים

9.1. כללי

החברה תשלם לחברת הניהול מענק שנתי תלוי ביצועים, המבוסס כולו יעדים מדידים לפי תוצאותיה הכספיות של החברה בשנה הרלוונטית.

יודגש כי תשלום המענק תלוי הביצועים, סכומו ותנאיו אינם כפופים כלל וכלל לשקול דעתו של דירקטוריון החברה (למעט לגבי התנאי לעמידה בתקציב NOI שנתי, אשר לגביו רשאי הדירקטוריון להקשיח את התנאים לעמידה בו, כמפורט בסעיף קטן (3) להלן).

9.2. תנאי המענק תלוי ביצועים

9.2.1. חברת הניהול תהיה זכאית לקבל את המענק בגין כל שנה קלנדרית בתקופת הסכם הניהול המעודכן, וחלק יחסי בגין חלקי שנה, החל ממועד חתימת הסכם הניהול המעודכן, בהתאם לשלושת המדדים הנפרדים 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.

9.2.2. הסכום המרבי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	סכום כולל מרבי שנתי של המענק
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%

9.2.3. יובהר, כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ- 100% מסכום המענק המרבי בהתאם לטבלה לעיל⁵.

9.2.4. להלן פירוט המדדים לקביעת סכום המענק:

1. במהלך שנה קלנדרית שלמה, שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+ של מעלות סטנדרד'ס אנד פורס או דרוג מקביל לו, וכן- שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם

⁵ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, הסכום המרבי של המענק השנתי לא יעלה על 1 מיליון ש"ח.

להוראות הפקודה (קרי, החברה תהיה זכאית למענק בגין עמידה במדד זה רק אם עמדה בו במהלך השנה כולה). משקלו המוחלט של מדד זה בקביעת סכום המענק השנתי – 30%.

מובהר, כי האירועים הבאים להלן לא יחשבו כהפחתת דירוג: (1) שינוי אופן 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; או (3) הפחתת דירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברות הדירוג.

2. תשואת FFO - FFO (Funds From Operations) ריאלי שנתי לפי פרסומי החברה בדו"ח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי המתוקנן⁶. בגין תשואת FFO מתחת ל- 6% חברת הניהול לא תהיה זכאית 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 המרבי כמפורט בטבלה בסעיף 9.2.2 לעיל (להלן: "הטבלה"). גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 10%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המרבי כמפורט בטבלה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. כאמור לעיל, משקלו של מדד 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 (להלן: "תקציב ה- NOI"). בגין עמידה בתקציב ה- NOI בשיעור שבין 97% ל- 103%, על בסיס הנכסים שהיו קיימים בתחילת השנה (מדידת Same Property) חברת הניהול תהיה זכאית באופן יחסי (ליניארית) למענק בטווח שבין 5% ל- 35% מסכום המענק השנתי המרבי כמפורט בטבלה 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 המרבי כמפורט בטבלה בהתאם לשווי נכסי החברה

⁶ "ההון העצמי המתוקנן" משמעו, הממוצע המשוקלל של ההון העצמי לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו, ללא רווחים שנצברו במהלך השנה.

במועד המדידה. כאמור לעיל, משקלו של מדד זה בקביעת סכום המענק – 35%.

9.3. בכפוף לאמור בסעיף קטן (3) לעיל, לדירקטוריון אין שקול דעת בהפחתה/הגדלה של סכום המענק שישולם לחברת הניהול.

10. מניות חסומות

10.1. החברה תקצה לחברת הניהול מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר תוחזקנה בנאמנות ותהינה חסומות כמפורט להלן, בשווי שנתי כדלקמן (להלן: "המניות המוקצות"):

שווי נכסי החברה	שווי שנתי של המניות המוקצות
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%

המניות המוקצות יוקצו לחברת הניהול בכל רבעון קלנדרי, מראש. כמות המניות המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה בסעיף 10 זה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה של החברה, 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 שיתקיים)⁷.

10.2. המניות המוקצות תוחזקנה בנאמנות על ידי נאמן, ותהינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד ליום 26 בספטמבר 2020 (מועד סיום הסכם הניהול המעודכן), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול.

10.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, בכל מקרה של סיום מוקדם של הסכם הניהול המעודכן, מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות של הפרה יסודית או הפרת אמונים, כל המניות החסומות שיוחזקו על ידי הנאמן עבור חברת הניהול באותו מועד ישתחררו מהחסימה ויועברו לידי חברת הניהול.

⁷ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם 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.

במקרה של סיום מוקדם של ההסכם בנסיבות של הפרה יסודית או הפרת אמונים, כל המניות החסומות שיוחזקו על ידי הנאמן עבור חברת הניהול באותו מועד, יועברו לבעלות החברה והיא תהיה רשאית לעשות בהן כל פעולה לפי שקול דעתה.

10.4. חברת הניהול תהיה רשאית להצביע מכוח המניות החסומות באסיפה הכללית של החברה וכן תהיה זכאית לדיבידנדים ו/או כל זכות אחרת בה תזכנה המניות המוקצות בתקופת הנאמנות.

10.5. לדירקטוריון אין שקול דעת בהפחתה/הגדלה של כמות המניות שיוקצו ו/או של שווי ההטבה הגלומה בהקצאתן.

11. אופציות לעובדי חברת הניהול

11.1. כללי

11.1.1. על מנת ליצור זיקה בין האינטרסים של עובדי חברת הניהול, באמצעות מספקת חברת הניהול את השירותים לחברה (להלן בסעיף 10 זה: "**עובדי חברת הניהול**"), לבין בעלי המניות של החברה, וכן על מנת לפעול לשימור עובדי חברת הניהול לטווח ארוך, תעניק החברה לחברת הניהול תגמול הוני, עבור נושאי המשרה בחברת הניהול, על פי הכללים המפורטים להלן.

11.1.2. כאמור בסעיף 2 לעיל, בשל אופן הניהול הייחודי של החברה וכיוון שאינה מעסיקה ישירות עובדים, לא קיים מקור השוואה זהה לעניין תגמול הוני של מי שאינם מועסקים ישירות על ידי התאגיד המתגמל. בהתחשב בכך, סקר ההשוואה שהוכן על ידי היועצים החיצוניים בדק את היחס בין מענקים ותשלומים מבוססי מניות לנושאי המשרה בחברות ההשוואה (כפי שפורסמו במסגרת תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל – 1970 בדוחות התקופתיים של חברות ההשוואה) לבין התגמול לנושאי המשרה האמורים, בניכוי מענקים ותשלומים מבוססי מניות, ומצא כי היחס, במקרים שנבדקו על ידו, עומד על שיעור של כ-30%.

11.1.3. בהתחשב בנסיבות הייחודיות של החברה ואופן ניהולה, קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי יש להתחשב בכל אחד מהפרמטרים הבאים בקביעת היחס שבין שווי האופציות לעובדי חברת הניהול על פי מדיניות זו לבין רכיבי התגמול האחרים (התגמול הכספי, המענק והמניות החסומות) המשולמים ישירות לחברת הניהול, כדלקמן:

11.1.3.1. מדיניות התגמול של החברה אינה כוללת כלל רכיב של מענקים, בונוסים וכיו"ב רכיבי תגמול המשולמים ישירות לעובדים במטרה לתגמל אותם על ביצועים אישיים;

11.1.3.2. תנאי האופציות לעובדי חברת הניהול שנקבעו במסגרת מדיניות זו יעמדו בתוקפם לתקופה ארוכה בת שבע שנים,

וזאת כאשר קיימת ציפייה סבירה כי שווי הנכסים של החברה ילך ויגדל, באופן כזה שיפחית את היחס שבין שווי האופציות לעובדי חברת הניהול לבין יתר רכיבי התגמול מתחת לשיעורו במועד אישור המדיניות.

11.1.4. לאור כל האמור לעיל, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מצאו כי נכון לקבוע את שווי האופציות שיוקצו לחברת הניהול עבור עובדי חברת הניהול על סכום קבוע של כ - 2.8 מיליון ש"ח בשנה.

11.2. תנאי האופציות לעובדי חברת הניהול:

11.2.1. התגמול ההוני לעובדי חברת הניהול יהיה בדרך של הקצאת אופציות למניות רגילות של החברה.

11.2.2. כל האופציות יוקצו על ידי החברה לחברת הניהול. חברת הניהול תקבע, על פי שיקול דעתה הבלעדי, את אופן החלוקה של האופציות בין עובדי חברת הניהול אשר נותנים מטעמה שירותים לחברה (להלן: "**עובדים**") (כפי שיהיו מעת לעת), וכמות העובדים כאמור לא תפחת מחמישה.

11.2.3. האופציות יוקצו מידי 12 חודשים בגין שנת ההסכם העוקבת, החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול המעודכן ועד שנה לפני מועד סיומו וכל עוד הסכם הניהול המעודכן עומד בתוקפו (להלן: "**חבילה**").

11.2.4. **כמות האופציות ותקרה לשווי הוגן** - השווי ההוגן של כל חבילה, במועד הענקתה, על פי מודל בלק אנד שולס, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר הון חסר סיכון לשלוש שנים, יהיה בסך של 2.8 מיליון ש"ח. כמות האופציות בכל חבילה, בהתאם לאמור לעיל, תחושב על ידי רוה"ח של החברה.

11.2.5. **תקופת הבשלה** – האופציות בכל חבילה יבשילו בתום 12 חודשים ממועד הקצאתן, והכל בכפוף לכך שמי שמחזיק באופציות במועד ההבשלה עודנו נותן שירותים לחברה, כעובד של חברת הניהול או בהעסקה ישירה על ידי החברה.

11.2.6. **מועד הפקיעה של כל חבילת אופציות** – 36 חודשים ממועד ההקצאה של כל חבילה.

11.2.7. **מחיר המימוש של יחידת האופציה** – ממוצע מחיר הסגירה של שער מניות החברה בבורסה ב- 25 ימי המסחר שקדמו למועד הענקת האופציות, בתוספת 5%.

11.2.8. **Cashless** - מחיר המימוש של האופציות שיוקצו לא ישולם בפועל לחברה, אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות ניירות הערך להן זכאי

בפועל הניצע ממנימוש האופציות (מימוש נטו). ניירות הערך המוקצים במימוש ישקפו את מרכיב ההטבה הגלום באופציות.

11.2.9. מחיר המימוש לא יוצמד לשינויים במדד המחירים לצרכן.

11.2.10. **התאמות** - כמות המניות שתנבענה מהאופציות, תהיה כפופה להתאמות כתוצאה מחלוקת מניות הטבה על ידי החברה. מחיר המימוש של האופציות יהיה כפוף להתאמות כתוצאה מהנפקת זכויות או חלוקת דיבידנד על ידי החברה, כך שהמחיר יופחת בגובה סכום הדיבידנד למניה שיחולק על ידי החברה.

11.2.11. בכל מקרה של סיום מוקדם של הסכם הניהול המעודכן, מכל סיבה שהיא, כך שהתקופה עבורה הוקצתה מראש החבילה האחרונה של האופציות הפכה להיות קצרה משנה, יפקעו כל האופציות שהוקצו במסגרת החבילה האחרונה (טרם הגיע מועד הבשלתן), למעט אופציות כאמור המוחזקות בידי עובדים אשר יעברו לעבוד בחברה בהעסקה ישירה, שימשיכו ויוחזקו בידי העובדים בהתאם לתנאי האופציות.

11.2.12. בכל מקרה בו עובד חדל להעניק שירותים לחברה, עקב סיום הסכם הניהול המעודכן או מכל סיבה שהיא, אופציות בשלות שיוחזקו על ידי העובד באותו מועד, יהיו ניתנות למימוש בתוך 6 חודשים ממועד בו חדל העובד להעניק את השירותים לחברה.

11.2.13. ככל שניתן על פי דין, ובכפוף לשקול דעתו של דירקטוריון החברה, תפעל החברה להקצות את האופציות בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

11.3. בכפוף לאמור בסעיף 11.2 לעיל, לדירקטוריון אין שקול דעת בהפחתה/הגדלה של כמות האופציות שיוקצו ו/או של שווי ההטבה הגלומה בהקצאתן.

12. שכר דירקטורים (שאינם בעלי עניין בחברת הניהול)

12.1. כללי

תנאי כהונתם של הדירקטורים בחברה נועדו להבטיח את עצמאותם, הפעלת שיקול דעת חופשי, לאפשר לדירקטורים להשקיע את התשומות הנדרשות על מנת לקיים את תפקידיהם וחובותיהם על פי הדין ולפעול בצורה מקצועית ואחראית לטובתה של החברה, וכן לאפשר לחברה לגייס דירקטורים מיומנים, בעלי ניסיון, ידע, מומחיות וכישורים למילוי תפקידם.

12.2. גמול והחזר הוצאות

הדירקטורים של החברה, שאינם בעלי עניין בחברת הניהול, יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס – 2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") או בהתאם להוראת דין

אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, בהתחשב בדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת, וזאת, על פי הסכום הקבוע או המרבי כהגדרתם בתקנות הגמול.

הדירקטורים יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים. ביחס לדירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים יחולו ההוראות הקבועות בחוק החברות ובתקנות הגמול.

12.3. יו"ר הדירקטוריון במועד אישור מדיניות זו, מר דרור גד, שהינו בעל עניין בחברת הניהול, לא זכאי לשכר בגין כהונתו בדירקטוריון.

13. פטור, שיפוי וביטוח

13.1. פטור - על-פי החלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (כפי שיהיו מעת לעת) מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

13.2. שיפוי - בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, הוציאה החברה לדירקטורים ולנושאי משרה בה (כפי שיהיו מעת לעת) כתבי שיפוי, אשר תוקנו, לאחר אישורם בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 1 בנובמבר 2011. ככל שתבקש החברה לתקן את כתבי השיפוי בעתיד, יובא דבר התיקון לאישור בהתאם להוראות הדין.

13.3. ביטוח - הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה מכוסים בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים שרוכשת החברה ("פוליסות הביטוח"), כפוף לאישורים הנדרשים על פי דין, מעת לעת.

בהתחשב באופי פעילותה של החברה ובגודלה, פוליסות הביטוח בהן תתקשר החברה מעת לעת יקיימו את התנאים הבאים:

13.3.1. גבולות אחריות המבטח למקרה ולתקופת ביטוח שנתית שתחילתה ביום תחילת חוזה ביטוח וסיומה בתום 12 חודשים ממועד תחילת חוזה הביטוח ("תקופת ביטוח") יהיו בסכומים שבין 15 מיליון דולר עד ל- 15% מההון העצמי של החברה, כפי שיהיה באותה עת;

13.3.2. עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת או חידוש הפוליסה (לפי העניין), והעלות לא תהיה מהותית לחברה בה תישא החברה למשך כל תקופת ביטוח, לא תעלה על 150,000 דולר.

התקשרות החברה בפוליסת ביטוח מידי תום תקופת ביטוח, תהיה בתנאי שוק, ולא תהיה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, ובכפוף למתחייב על פי דין, היא תובא לאישור ועדת התגמול בלבד.

14. השבת סכומים

מקום בו יימצא כי שולמו לחברת הניהול סכומים שהתבססו על נתונים שהתבררו מוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים, תחזיר חברת הניהול לחברה, את אותם סכומים ששולמו ביתר.

15. כללי

מאחר שהחברה אינה מעסיקה עובדים, הרי שלא ניתן לבצע בדיקת שכר ממוצע וחציוני בחברה, וממילא אין לכך כל משמעות במבנה הניהול הנוכחי של החברה.