



דוח תקופתי לשנת 2023

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

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

מספר	סעיף	עמוד
	פרק א' - תיאור עסקי החברה	4
	חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	4
1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6
3.	דיבידנדים	6
	חלק שני – מידע אחר	7
4.	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	7
5.	הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה	7
	חלק שלישי – תיאור החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום הנכסים המניבים	19
6.	מידע כללי	19
7.	תמצית תוצאות הפעילות	28
8.	אזורים עיקריים	27
9.	פילוחים	30
10.	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	38
11.	שוכרים עיקריים	38
12.	קרקעות	39
13.	נכסים בהקמה	41
14.	רכישת ומכירת נכסים	42
15.	נכסים מניבים מהותיים	43
16.	התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי	45
17.	נכסים מניבים מהותיים מאד	45
18.	תחרות	57
19.	הון אנושי	57
20.	הון חוזר	58
21.	מימון	58
22.	מיסוי	61
23.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	67
24.	מגבלות ופיקוח על החברה	68
25.	הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל	68
26.	הליכים משפטיים	76
27.	יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית	76
28.	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה	77
29.	נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין	77
30.	ניהול סיכונים סייבר	80
31.	דיון בגורמי סיכון	81

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול של נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, לוגיסטיקה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. לעניין המגבלות החוקיות אשר חלות על החברה כקרן השקעות במקרקעין, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ולעניין הטבות המס החלות על קרן השקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיף 6.8 להלן וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בפרק השלישי לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

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

ליום 31 בדצמבר 2023, נכסי החברה כוללים 57 נכסים מניבים בשטח של כ- 658 אלפי מ"ר, ששוים ההוגן הינו כ- 8.2 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 950 שוכרים. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 195.5% (כ- 97.7% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי ושנרכשו ברבעון הרביעי של 2023).

ביום 30 באוגוסט 2022, התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול")² בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול ותספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים ("הסכם הניהול"), זאת לאור סיומה של תקופת הסכם הניהול הקודם ביום 26 בספטמבר 2022. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם

¹ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה. שווים של שטחים אלו נכלל בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, ראו בסעיף 17.1 להלן.

² למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בחברת הניהול הינם הפניקס בית השקעות בע"מ (בשמה הקודם: אקסלנס השקעות בע"מ), מר שמואל סיד, מנכ"ל החברה לשעבר, המכהן בחברה, נכון למועד פרסום דוח זה, כסמנכ"ל מטעמה של חברת הניהול ומר דרור גד, המכהן כיושב ראש דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי לדוח זה וסעיף 25.1 בפרק זה.

חברת הניהול ולהסכם הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק זה.

להלן מבנה אחזקות החברה (חברות מוחזקות מהותיות):³

שם החברה (בת/קשורה)	שיעור ההחזקה של החברה	הערות
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל	ראה הערה	החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בתל אביב.
גני שרונה (אמטא) בע"מ	50%	בבעלותה של גני שרונה (אמטא) בע"מ מלוא הזכויות במבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, ומושכרים לשימושי מסחר ומשרדים.
שגיא שי נדל"ן בע"מ	66.67%	בבעלותה של חברת שגיא שי נדל"ן בע"מ בעיקר מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים בפארק התעשיות בר לב, ובפארק התעשייה ציפורית.
בית ז"ש בע"מ	50%	בית ז"ש בע"מ מחזיקה במבנה המושכר לבית חולים סיעודי בחיפה.
גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ	50%	בבעלותה של חברת גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ מספר מבנים המושכרים לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה, בסמוך לקיבוץ כפר מסריק ומספר מבנים נוספים אשר בהקמה.
תאגידים פרטיים המחזיקים בחניון הכיכר	ראה הערה	החברה מחזיקה ב- 67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב ("חניון הכיכר"), באמצעות החזקה במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה.
אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ	50%	אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ מחזיקה במבנה הממוקם בשדרות אבא אבן בהרצליה המושכר בעיקר ל"מלון פאבליקה", וכן לשימושי מסחר וחניון.

³ לפרטים נוספים ראו תקנה 11 לפרק הרביעי לדוח זה וביאור 7 לדוחות הכספיים.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פירוט השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה החל מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד פרסום דוח זה:

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

מועד ביצוע ההשקעה	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	סכום העסקה (ברוטו)	מחיר למניה הנגזר מההשקעה	הערות
18.08.2022	הצעה לציבור	דוח הצעת מדף	8,281,400 מניות	כ- 176.1 מיליון ש"ח	21.26 ש"ח	ראו דוח הצעת מדף מיום 17 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתה: 2022-01- 104824)

(1) הפירוט לעיל אינו כולל הקצאת אופציות לעובדים ולנושאי משרה מטעם חברת הניהול או מניות הנובעות ממימוש האופציות האמורות, וכן אינו כולל הקצאות של מניות לחברת הניהול בתמורה לקבלת שירותי ניהול בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימה בחודש ספטמבר 2013 והסכם הניהול החדש שנחתם בחודש אוגוסט 2022 (ראו תקנה 21 בפרק הרביעי של דוח זה).

3. דיבידנדים

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

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לנתונים כספיים בקשר עם פעילות החברה, ראו את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 והסברי הדירקטוריון וכן סעיף 7 להלן.

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

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

5.1 מצב המשק⁴

שנת 2023 נפתחה כשהאינפלציה עדיין גבוהה, מלחמה באוקראינה ומתיחות גוברת בין ארצות הברית לבין סין. הפעילות הכלכלית בשנת 2023 התאפיינה בעיקר בהמשך צעדי הריסון והצמצום המוניטרי של מרבית הבנקים המרכזיים בעולם. בסיכום שנת 2023 הכלכלה העולמית הפתיעה והמשיכה לצמוח בשיעורים נאים, אם כי נרשמה שונות גבוהה בין אזורים שונים בעולם. התוצר העולמי צמח, על פי הערכות של קרן המטבע הבינלאומית בכ- 3.1%. הצריכה הפרטית הוסיפה לגדול במרבית מדינות העולם וזאת על אף השחיקה המתמשכת בכוח הקניה של משקי הבית. במקביל, שוקי העבודה הוסיפו להתאפיין בלחצים לעליית שכר ושיעורי אבטלה נמוכים. כמו כן, ניכרת התמתנות בתודתיות בשווקים הפיננסיים.

המגמות הכלכליות המרכזיות הללו היו דומות ברחבי העולם, לרבות בישראל. אולם, המשק הישראלי חווה בשנה החולפת אירועים מקומיים בעלי השפעה מהותית ושנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבורו.

החל מחודש ינואר 2023 ממשלת ישראל החלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט ("הרפורמה המשפטית"). השינויים המוצעים עוררו מחלוקות וביקורות נרחבות, והובילו למחאה ציבורית רחבה, לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרמו לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, בדגש על הפעילות העסקית וסקטור ההיי טק. על פי הערכות מסוימות שקיבלו ביטוי, בין היתר, בהתבטאויות פומביות של חברות דירוג האשראי ובתי השקעות, שינויים אלו במערכת המשפט עלולים להשפיע לרעה על איתנות ויציבות המשק והכלכלה בישראל, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי

⁴ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: WWW.CBS.GOV.IL, ועל ידי הבורסה בכתובת: WWW.TASE.CO.IL.

של המשק הישראלי ועוד. על רקע הרפורמה המשפטית וגלי המחאה החברתית שפרצו בעקבותיה, במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גבוהה, ריבית עולה שהגיעה במחצית השנה לשיעור שיא של 4.75%, האטה בשוק הנדל"ן ובמיוחד בשוק ההייטק, מנוע הצמיחה של המשק.

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), הנמשכת נכון למועד פרסום דוח זה, בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של חמאס על מדינת ישראל. במקביל, המתרחשות בגבול הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה מצויה בשיאה.

האירועים האחרונים יצרו זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי והסיטו את תשומת הלב מהאירועים שהתרחשו במדינה ובכלכלה טרם להם.

ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת מדינת ישראל באה לידי ביטוי בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים (כפי שמשקף גם במרווחי ה-CDS).

בחודש אפריל 2023 חברת הדירוג הבינלאומית מודייס (Moody's) הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מחיובית ליציבה. בחודש יולי 2023 פרסמה מודייס דוח חריג על ישראל, במסגרתו ציינה כי לרפורמה המשפטית והחקיקה שמובילה ממשלת ישראל עלולות להיות השלכות שליליות על כלכלת ישראל. בחודש פברואר 2024 הודיעה מודייס על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מרמה של A1 לרמה של A2), עם תחזית שלילית. בחודש אוקטובר 2023 חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P Global Ratings הודיעה על אשור דירוג האשראי של מדינת ישראל, ברמה של AA-, וזאת לצד שינוי תחזית הדירוג מיציבה לשלילית. כמו כן, דירוג האשראי של מדינת ישראל צורף לרשימת המעקב השלילית של חברת הדירוג פיץ'.

בשנת 2023 מדדי המניות המובילים בבורסה בתל אביב רשמו ביצועי חסר לעומת מדדי המניות בבורסות מובילות בעולם, ההנפקות הראשוניות נבלמו, וגיוסי ההון ע"י החברות הנסחרות הואטו בהשוואה לשנה הקודמת. במקביל, מתחילת השנה התגברו ההנפקות של אגרות החוב הממשלתיות וזאת לטובת מימון הגרעון השוטף והוצאות המלחמה. במהלך שנת 2023, תשואות של איגרות החוב הממשלתיות לטווח ארוך עלו והגיעו עד כ- 5.3%, אך לקראת סוף שנת 2023 ירדו והגיעו לכ- 4.4% בסוף חודש דצמבר 2023 (לעומת כ- 3.7% בסוף שנת 2022).

הצמיחה בישראל בשנת 2023 בפועל הסתכמה לכ- 2%,⁵ הודות לשלושת הרבעונים הראשונים של השנה בהם הצמיחה הממוצעת עמדה על כ- 2.4% במונחים שנתיים, עד

⁵ בהתאם לנתונים שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 10 במרץ 2024 במסגרת החשבונות הלאומיים לשנת 2023.

לתחילת המלחמה.

שיעור האבטלה בישראל, אשר עלה בחדות עם פרוץ המלחמה, זאת בשל גיוס מילואים מאסיבי, הוצאת עובדים לחל"ת, לרבות עקב פינוי ישובים בדרום הארץ ובגבול שבצפון הארץ, התמתן בחודש דצמבר ועמד על כ- 3.1%⁶ בסוף שנת 2023, בהשוואה לכ- 4.3% אשתקד (אחוז הבלתי מועסקים מכוח העבודה).

כחלק מצעדי הריסון והצמצום המוניטרי, במהלך שנת 2023 המשיך בנק ישראל להעלות את שער הריבית במשק, מ- 3.25% ל- 4.75%, עלייה מצטברת של 4.65% מאז החל בהעלאות הריבית בשנת 2022. על רקע התמתנות האינפלציה, בתחילת חודש ינואר 2024 הוריד בנק ישראל את הריבית ב- 0.25%, כך שנכון למועד פרסום דוח זה, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5%.

בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.3% לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2024⁷ ("התחזית"), התוצר בשנת 2024 צפוי לצמוח בשיעור של כ-2% ובשיעור של כ-5% בשנת 2025. על-פי התחזית, שער האבטלה הרחב (בקרב גילאי העבודה העיקריים) ירד בהדרגה במהלך שנת 2024 ויתכנס לרמתו לפני המלחמה רק במהלך שנת 2025. בנוסף, תחזית בנק ישראל כוללת את ההערכות ששיעור האינפלציה בשנת 2024 יעמוד על כ- 2.4%, ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על כ-2%. כמו כן, בהתאם לתחזית, הריבית צפויה לעמוד על כ- 3.75%-4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2024. יצוין כי התחזית גובשה בעיצומה של המלחמה ונבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023 ושהיא תימשך עד לסוף שנת 2024, אך בעצימות הולכת ופוחתת וכי החלק הארי שלה ימשיך להיות מוגבל לעזה. לכן, התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר בנוגע למשך ואופי המלחמה בעזה והאפשרות להחמרה בחזית הצפונית, ובאשר להחלטות שתקבל הממשלה לגבי ההתמודדות התקציבית עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים מהמלחמה.

5.1.1. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל.

מעבר להשפעות ההרסניות של חיי אדם, למלחמה השפעות כלכליות רחבות ומשמעותיות. המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים, הפסקת

⁶ בהתאם לסקר כוח אדם לחודש דצמבר ולשנת 2023 שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 29 בינואר 2024.
⁷ בהתאם לסקר כוח אדם לחודש דצמבר ולשנת 2023 שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 29 בינואר 2024.

<https://www.cbs.gov.il>

לימודים במערכות החינוך ובמוסדות להשכלה גבוהה, ביטולי טיסות ושיתוק התיירות. בנוסף, אזרחים רבים גויסו למילואים. צעדים אלו גרמו, בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

המלחמה, בשלביה הראשונים, הביאה לשיתוק כלכלי נרחב כמעט בכל ענפי המשק. בשוק העבודה, עובדים רבים נעדרו באופן זמני ממקום עבודתם, ואלו כוללים לדוגמה מפונים, או כאלו שהועסקו בענפי משק שנפגעו בעקבות המלחמה. אומדנים ראשוניים מעלים שהתוצר ברבעון הרביעי של שנת 2023 התכווץ בשיעור חד.

במקביל, עם פרוץ המלחמה הבורסה בתל אביב עברה טלטלה, מדד הפחד זינק ביותר מפי שניים, השקל נחלש בחדות, ונרשמו ירידות שערות חדות בשוק ההון בישראל.

הממשלה גיבשה תכניות סיוע למגזר העסקים, למשקי הבית באזורי העימות ולחיילי המילואים אך אלו אינן מכסות את כל הנפגעים מחד, ומביאות להגדלת הגרעון מאידך. הכלכלה הישראלית צברה איתנות פיננסית לאורך השנים שהתבטאה בשורה של פרמטרים כמו חוב ציבורי נמוך, עודפים בחשבון השוטף של מאזן התשלומים ויתרות מטבע-חוץ גבוהות, אשר תומכים בעת הזו בכלכלת ישראל.

ככל שהמלחמה נמשכה, החלה מגמה של חזרה לשגרה כלכלית ברוב ענפי המשק. עדיין קיימים מספר ענפי משק בהם הפעילות לא שבה לסדרה, בעיקר בתחום הבנייה שמושפע מאי כניסת עובדים פלשתינים לישראל, או תיירות החוץ, שעדיין משותקת למועד פרסום דוח זה. הצריכה הפרטית שבה בהדרגה לרמה של טרום המלחמה, זאת, בין היתר, הודות לתמיכה ממשלתית במשקי הבית ובעסקים שנפגעו מהמלחמה. כמו כן, מאז תחילתה של המלחמה, ניכרת הסטה של צריכה מחו"ל לשוק המקומי, לאור ירידה במספר הנוסעים לחו"ל.

נכון למועד פרסום דוח זה, עצימות המלחמה ירדה, וקיימים אינדיקטורים שונים המצביעים על השיפור ההדרגתי וההתאוששות בפעילות הכלכלית בשבועות האחרונים. כמו כן, ניכרת גם התמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים, וחזרה לרמתם טרום המלחמה (ואף מעליה), והשקל התחזק ביחס לסל המטבעות ואף גבוה מרמתו ערב המלחמה.

בנוסף, נמשכת המתיחות בגבול הצפון, ביהודה ושומרון וכן מול איראן, שהתגברה עקב המלחמה.

להימשכותה של המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, עלולה להיות השפעה שלילית על המשק הישראלי. בין הסיכונים האפשריים ניתן למנות ירידה אפשרית בצריכה הפרטית, ירידה בהשקעות במשק ובכללן השקעות זרות והשקעות בענף ההייטק, ירידה בתוצר, גרעון תקציבי משמעותי, הורדות דירוג האשראי של

המדינה, עליית פרמיית הסיכון של המדינה, ירידה בפדיון בחלק מענפי המשק, פגיעה בענפי התיירות והבנייה, ירידת מחירי נדל"ן, עלייה באבטלה, פגיעה בעסקים, זעזועים בשווקים ובכלכלה פיחות, ירידות בשוק ההון, ועוד.

החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה, בפעילות המשק וביציבותו ובכלל זאת בענף הנדל"ן המניב.

השפעת המלחמה על פעילותה של החברה

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החלה המלחמה, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות.

מתחילתה של שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, שעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נותרו גבוהים ונרשמה יציבות בדמי השכירות הריאליים, וזאת בכלל תחומי הפעילות של החברה.

כאמור, למועד פרסום דוח זה, הפעילות הכלכלית במשק השתפרה משמעותית ביחס לחודשי המלחמה הראשונים (אוקטובר-נובמבר 2023), במהלכם החברה העניקה הקלות, בעיקר תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות), מרביתן לשוכריה מתחום המסחר. הקלות תזרימיות נקודתיות ניתנו גם לשוכרים בתחומי הפעילות הנוספים של החברה, וזאת רק לאחר שהחברה ביצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה. החברה צופה כי לא תידרש להעניק הקלות משמעותיות נוספות לשוכריה, בהנחה שלא תהיה הסלמה נוספת במצב הבטחוני.

כמו כן, הכנסות החברה מתחום החניונים נפגעו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023, כתוצאה מהשפעות המלחמה (ביחס לתחזיותיה המקוריות לשנת 2023), וזאת בעיקר בשל הירידה במופע הלקוחות המזדמנים.

סך היקף הפגיעה בהכנסותיה של החברה בשנת 2023 כתוצאה מהשפעות המלחמה אינו מהותי.

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

בחודש אוקטובר 2023, לאחר תחילת המלחמה, גייסה החברה כ- 288 מיליון ש"ח בהנפקת אגרות חוב לציבור, בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ז'), אשר דורגו (ilAA) על ידי S&P מעלות. כמו כן, במהלך התקופה, החברה האריכה ואף הגדילה את מסגרות האשראי עם בנקים ונותני אשראי אחרים, ובחודש ינואר 2024 האריכה את התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה'), בהיקף של כ- 293 מיליון ש"ח, לתקופה נוספת בת 5 שנים.

התמשכות אפשרית של המלחמה ו/או עימות מלא בחזית הגבול הצפונית (או בחזיתות נוספות) עלולים להוביל למיתון כלכלי ולקשיים כלכליים של שוכרים,

להעמיק את השחיקה בכוח הקנייה של משקי הבית ולמתן את הצריכה הפרטית, להוביל לירידה ברמת הפדיונות במרכזים המסחריים ולפגיעה בעסקי שוכריה. כמו כן, הימשכות המלחמה ואי הוודאות שיצרה עלולים להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון ועל עלויות הגיוס.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

5.1.2. תחום הנדל"ן המניב⁸

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, שנת 2023 התאפיינה בשמירה על רמות תפוסה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי, על אף הסביבה העסקית המורכבת. עם זאת, אי הוודאות שהיתה קיימת בשוק הנדל"ן המניב בישראל עוד טרם פרוץ המלחמה, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בהתמתנות בביקושים והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים (בעיקר עקב הירידה בהשקעות בענף ההיי טק המקומי ועל רקע האקלים הכלכלי ואי השקט הפוליטי), הועצמה בעקבות המלחמה.

להערכת החברה, לא צפויה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, וזאת תחת ההנחה כי לא תהיה הסלמה נוספת בעצימות המלחמה ו/או התרחבות לגזרות נוספות. מצד שני, הימשכות המלחמה ו/או התרחבות לחזיתות נוספות, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה.

בתחום המשרדים, מתחילת שנת 2023 מורגשת התמתנות בביקושים ועלייה בהיצע של שטחי השכרה למשרדים, וזאת בעיקר על רקע צמצום כוח האדם וגלי הפיטורים בענף ההייטק, אשר נבעו, בין היתר, מירידה בהיקף גיוסי ההון בענף ההייטק, כתוצאה מסביבת האינפלציה הגבוהה, העלאות הריבית התכופות, והתנודתיות הרבה בשוקי ההון. השפעות אלו של הסביבה העסקית על תחום המשרדים התעצמו בעקבות המלחמה. במקביל, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים, אשר עלול להוביל לעודף שטחי משרדים.

להערכת החברה, הפיזור הרחב של שוכריה בתחום זה בנכסיה השונים, המגוון הרחב יחסית של תחומי הפעילות שלהם, ביחד עם בדיקות הנאותות שהחברה מבצעת לשוכריה, מצמצמים בצורה ניכרת את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות ההאטה בהיקף גיוסי ההון של חברות ההיי-טק.

⁸ מבוסס, בין היתר, על פרסומי חברת הדירוג אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") בכתובת: www.maalot.co.il

בתחום המסחר תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 התאפיינו ברמת פדיונות ופעילות עסקית גבוהה. עם פרוץ המלחמה הושפע המשק הישראלי, בין היתר, מסגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות של עסקים רבים, מגיוס מילואים ומפניו תושבים מהאזורים המושפעים. כל אלה השפיעו משמעותית על הפדיונות ומספר המבקרים במרכזים המסחריים, אם כי בחודשים האחרונים ניכרת התאוששות ברמת הפעילות הכלכלית לצד חזרה של תנועת המבקרים במרכזי הקניות ועלייה ברמת הפדיונות, ולמועד פרסום דוח זה, ברוב חלקי הארץ הפעילות הכלכלית אף חזרה לרמתה טרום המלחמה, לצד עלייה בצריכה הפרטית. על אף האמור, עדיין צפויה השפעה מסוימת על פדיונות השוכרים בשל הימשכות המלחמה ובהתבסס על נתוני התעסוקה, מספר המשרתים במילואים ותחזיות הצמיחה בישראל.

במקביל, ההאטה בענף התיירות היוצאת והקשיים הלוגיסטיים אשר עשויים להשפיע על היקף הרכישות בפלטפורמות המקוונות בתקופה זו צפויים לתמוך בהמשך התאוששות הפדיונות במרכזים המסחריים.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, נמשכו בשנת 2023 הביקושים הגבוהים לשטחים להשכרה, לצד יציבות בדמי השכירות. תחום זה חווה צמיחה משמעותית מאז שנת 2020, לאור הגידול המשמעותי בנפח הרכישות בפלטפורמות המקוונות מאז משבר הקורונה. הביקושים לשטחים להשכרה, במקביל למחסור בקרקעות זמינות המיועדות לאחסנה ולוגיסטיקה, הובילו להתייקרות עתודות הקרקע והנכסים. החברה צופה המשך יציבות בביקושים לנכסים ולשטחים להשכרה בתחום זה.

בהכנסות החברה **מתחום החניונים** בו פועלת החברה נרשמה צמיחה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, אך תחום זה נפגע בשל השפעות המלחמה, וזאת בעיקר בשל הירידה במופע הלקוחות המזדמנים. החברה צופה התאוששות בתחום זה, בעיקר במחציתה השנייה של שנת 2024, ובכפוף לכך שלא תהיה הסלמה נוספת במצב הבטחוני.

ביתר התחומים בהם פועלת החברה נרשמה יציבות בשנת 2023.

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

יחד עם האמור לעיל, לאור העובדה שמדובר באירועים דינמיים המאופיינים באי ודאות רבה, מידת השפעתם על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה

תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של הסיכונים השונים בארץ ובעולם (לרבות הימשכות המלחמה, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה).

האמור לעיל לגבי הערכות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד זה, ואינו בשליטת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, שאינן ידועות במועד זה ואינן בשליטת החברה.

5.1.3. מדיניות מוניטארית ושווקי הכספים

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁹

בכפוף להוראות הפקודה בקשר עם פעילות קרן להשקעות במקרקעין (ראו סעיף 6.8 להלן), החברה נוהגת לממן את פעילותה העסקית בעיקר באמצעות אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"). כיוון שכך, החברה מושפעת משינויים במדד ומרמת הריבית במשק. יצוין, כי נכון למועד הדוח, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות אף הן למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק. בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.3% לעומת עלייה של כ- 5.3% בשנת 2022.¹⁰

בנוסף, חלק מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה.

השפעה על עלויות המימון

לחברה ארבע אגרות חוב סחירות (ד', ה', ו' ו-ז') שהונפקו לציבור בין השנים 2013-2020 והן צמודות למדד. אגרות החוב של החברה הן בריבית נקובה קבועה (צמודה למדד) ולמעט במועד הנפקתן (הראשונה או בדרך של הרחבת סדרה), לשינויים בריבית השוק אין השפעה, תוצאתית או תזרימית, על תוצאות החברה בקשר לאגרות חוב אלו לאורך חייהן, וזאת לאור המדידה בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

כאמור, חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית הקצרה במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי לזמן קצר מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות שביצעה החברה בקשר להשפעת עליית הריבית על הוצאות המימון שלה, ראו נספח ב' לפרק ב' של הדוח התקופתי.

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

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

השפעת הריבית על יכולת החברה לגייס בשוק ההון ודרכי החברה להתמודדות עם ההשפעות

לחברה נגישות טובה מאוד לשוק ההון ולאשראי בנקאי. בחודש יולי 2023 אושרר דירוג אגרות החוב של החברה (ilAA) ודירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה (+ilA-1), על ידי S&P מעלות. כמו כן, בוצע עדכון תחזית דירוג המנפיק מיציבה לשלילית (ilAA\Negative). בחודשים ינואר 2023 ואוקטובר 2023 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של כ- 330 מיליון ש"ח ואגרות חוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרות בהיקף של כ- 288 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, חידשה החברה בתקופה זו את מסגרות האשראי החתומות עם בנקים ונותני אשראי, ואף הגדילה את חלקן, והן עומדות נכון למועד פרסום דוח זה על היקף כולל של כ- 1,165 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 21.5 להלן). להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה הטובה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, המתבטא ביכולתה לגייס הון וחוב, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

השפעת הריבית על שווי נכסי החברה

בקביעת השווי ההוגן בעת עריכת דוחותיה, מסתמכת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היותן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2023, עולה כי שינוי של כ- 0.5% בשיעור ההיוון ישפיע על אומדן השווי ההוגן בכ- 521 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2023 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים). לפרטים נוספים, ראו נספח ד' לפרק ב' של הדוח התקופתי.

השפעת האינפלציה על התחייבויות החברה ועל נכסיה

לשינויים במדד יש שתי השפעות מנוגדות על החברה. מחד, השפעה הנובעת מכך שמרבית הסכמי השכירות של שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד. מאידך, לחברה התחייבויות פיננסיות צמודות למדד, כפי שפורט לעיל. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת. ראשית, החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. יתר על כן, מכיוון שערך ההתחייבויות הפיננסיות הצמודות מהווה פחות מ-50% משווי הנכסים של החברה, הרי שהשפעה של עליית המדד, נטו, בהינתן יציבות בדמי השכירות הריאליים, צפויה להיות חיובית על תוצאותיה הכספיות.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות שביצעה החברה בקשר להשפעת עליית המדד על הוצאות המימון שלה, ראו נספח ב' לפרק ב' של הדוח התקופתי.

תנאי מימון ושוק ההון¹¹

תחילת שנת 2023 המשיכה להתאפיין בתנודתיות גבוהה מאוד בשוק ההון בארץ ובעולם, על רקע העליות באינפלציה שהובילו להעלאות ריבית אגרסיביות מתמשכות על-ידי בנקים מרכזיים כאמור, אשר נבלמו בתום הרבעון השלישי של שנת 2023. המסחר בבורסה בישראל התנהל ברוב שנת 2023 במנותק מהמגמה הכלל עולמית, וזאת בהשפעת שני אירועים פנימיים מהותיים. הראשון הוא צעדי הממשלה בקשר לרפורמה המשפטית והשני הוא פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר 2023. בסיכום שנת 2023, מדדי המניות המובילים בבורסה רשמו ביצועי חסר לעומת מדדי המניות בבורסות המובילות בעולם. בסיכום שנתי מדדי ת"א-35 ומדד ת"א-125 עלו בכ- 4% בממוצע. יצוין, כי בדומה למלחמות קודמות, מדדי המניות התאוששו במהרה וחזרו לעלות, וכך גם הפעם. על אף המלחמה, מדד ת"א-125 עלה החל מערב פרוץ המלחמה ועד לסוף שנת 2023 בכ- 1.5%.

מדד ת"א 90 עלה בשנת 2023 בכ- 4% (בהשוואה לירידה בשיעור של כ-18% בשנת 2022).

בסיכום שנת 2023 עלה מדד ת"א מניב ישראל בכ- 3% (בהשוואה לירידה בשיעור של כ- 25% בשנת 2022). בתחילת שנת 2023 ועד פרוץ המלחמה, שערי מניותיהן של חברות הנדל"ן המניב בישראל ירדו, בהמשך לירידות החדות בשנת 2022, וזאת בעיקר על רקע העלאת הריבית בארץ ובעולם וההאטה הכלכלית. לאחר תחילתה של המלחמה חלה התאוששות בשערי מניות חברות הנדל"ן המניב, בעיקר בשל ציפייה להורדת הריבית שתוביל לקיטון בהוצאות המימון.

המסחר באיגרות החוב הסתכם בשנת 2023 בעליות שערים במרבית המדדים

¹¹ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה בכתובת: www.tase.co.il

המובילים, בלטו בעלייתן איגרות החוב הקונצרניות צמודות המדד אשר עלו בכ- 6% בשנת 2023. המסחר באגרות החוב הממשלתיות הסתכם בשנת 2023 במגמה מעורבת – עליות שערים באגרות החוב לטווח קצר והבינוני של עד כ-4.5% לעומת ירידות שערים של כ-5% באגרות החוב לטווח הארוך.¹²

היקף הגיוסים בשנת 2023 באמצעות אגרות חוב מהציבור וממשקיעים מוסדיים בישראל היה דומה לזה בשנת 2022. עיקר גיוס החוב בשנת 2023 בוצע על ידי בנקים וחברות הנדל"ן, זאת בדומה למגמה בשנתיים הקודמות.

לפרטים בדבר הנפקות שביצעה החברה בשנת 2023, ראו בסעיפים 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

כל התייחסות באשר להערכות החברה בסעיף זה, הן בקשר לגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והן באשר להשפעתם על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה ועל פרסומים וסקרים שנכתבו ושפורסמו על-ידי גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים, אשר ישפיעו על תחום הפעילות ו/או על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 31 להלן.

¹² מבוסס על פרסום באתר הבורסה בכתובת:

https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2023_annualreview_heb.pdf

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

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

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

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

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

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

6. מידע כללי

6.1. מבנה התחום ושינויים שחלו בו

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

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

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

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

6.2. אזורים גאוגרפים

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

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

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

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

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

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

בשנת 2023, השימושים באזור תל אביב וגוש דן הינם למשרדים, מסחר, חניונים ומלונאות, ואילו ביתר חלקי הארץ קיים פיזור בין משרדים, מסחר, תעשיה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים.

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

6.3. שימושים

מבניה המניבים של החברה משמשים להשכרה לשימושי משרדים, מסחר, תעשיה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות.

6.4. שירותים נלווים שמעניקה החברה

ניהול מבניה המניבים של החברה, כגון שירותי שמירה, ניקיון, תחזוקת מערכות וכדומה, מתבצע בדרך כלל על ידי חברות ניהול חיצוניות וכן במרבית נכסיה המסחריים של החברה מתבצע על ידי חברה בבעלות משותפת ("החברה המשותפת") של החברה ושל מר יוסי צבי, סמנכ"ל הנכסים והשיווק של החברה, אשר הוקמה בחודש ינואר 2022 ומעניקה את שירותי הניהול לנכסים המסחריים של החברה החל מאותו מועד (לפרטים ראו ביאור 17(ד) לדוחות הכספיים).

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

6.5. תמהיל שוכרים

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה כ- 950 שוכרים¹³. נכסי החברה מושכרים לשוכרים שונים תוך שמירה על פיזור מרבי ופיזור מגזרי פעילות השוכרים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת, ודמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.

¹³ יצוין כי ביום 31 במרץ 2023 הסתיימה תקופת השכירות של אמדוקס ביחס לשטחים אשר הושכרו לה באינפניטי פלאזה ברעננה (אשר היוו כ- 45% מסך השטחים שהושכרו לאמדוקס על-ידי החברה) (לאחר שתקופת השכירות ביחס לשטחים שהושכרו לה באינפניטי קמפוס ברעננה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022) והחל מאותו מועד אין לחברה שוכרים עיקריים, כהגדרת המונח בתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", שפורסם על-ידי רשות ניירות ערך בדצמבר 2013.

6.6. מדיניות רכישות ומימושים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו תוך בחינת התשואה מול הסיכון בהשקעה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות.

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

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

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

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

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

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

שמתקיימים בה התנאים הנקובים בסעיף 6.8.6 להלן ;

- 6.8.4. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל ;
- 6.8.5. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"). יחד עם זאת, נקבע הסדר שינוי מבנה ספציפי המאפשר למייסד להעביר מקרקעין לקרן בהקמה בשלב הפרטי, כנגד הקצאת מניות בקרן בפטור ממס וכן בתנאים מסוימים גם בשלב הציבורי.
- 6.8.6. ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה :

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

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

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

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן ;

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

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

מכלל נכסי המקרקעין המניבים של הקרן.

6.8.7. ב- 30 ביוני בכל שנת מס וב-31 בדצמבר בכל שנת מס,¹⁴ החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בסעיף 6.8.6 לעיל, וכן התקיימו לגביה כל אלה:

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

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

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

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

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

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

ב. אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

¹⁴ הפקודה דורשת עמידה בתנאים אלה במועדים האמורים בלבד.

המונח "קרוב" מוגדר בסעיף 88 לפקודה כדלקמן:

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

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

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

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

כמו כן, נאמן ייחשב "קרוב" של הנהנה, בכל מקרה בו הנאמנות מוגדרת כ"נאמנות הדירה" לעניין הפקודה.¹⁵

¹⁵ "נאמנות הדירה" מוגדרת בפקודה כנאמנות שמתקיים בה לפחות אחד מאלה:

- (1) קיימת אפשרות לבטלה או להעביר או להחזיר נכס או הכנסה, ליוצר, לבן זוגו, לעיזבונו או לחבר-בני-אדם מוחזק, והכל במישרין או בעקיפין;
- (2) אחד או יותר מן הנהנים הוא היוצר או בן זוגו, או שהיוצר או בן זוגו יכול להפוך לנהנה;
- (3) אחד או יותר מן הנהנים הוא ילדו של היוצר שבשנת המס טרם מלאו לו 18 שנים, או שקיימת אפשרות להעביר נכס או הכנסה לילדו כאמור, במישרין או בעקיפין, ובלבד שהיוצר או בן זוגו עודו בחיים;
- (4) אחד או יותר מן הנהנים הוא חבר-בני-אדם, שאינו מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 2)9 לפקודה ש-10% או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בו מוחזקים בידי היוצר, בידי בן זוגו או בידי ילדו שטרם מלאו לו בשנת המס 18 שנים אם היוצר או בן זוגו עודו בחיים, והכל במישרין או בעקיפין (להלן: "חבר-בני-אדם מוחזק");
- (5) הנאמן או מגן הנאמנות הוא היוצר או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (6) הנאמן או מגן הנאמנות הוא קרובו של היוצר, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מנהל רשויות המס (להלן: "המנהל") כי הייתה הצדקה מיוחדת למינוי הקרוב כנאמן וכי אין במינוי כדי להעיד על יכולת לכוון את פעילות הנאמן או לתת לו הוראות לעניין הנאמנות; לעניין הגדרה זו, "קרוב" - כהגדרתו בפסקאות (1) עד (3) של ההגדרה "קרוב" בסעיף 88 לפקודה;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.8.10. לדוח השנתי אשר תגיש¹⁶ הקרן לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיפים 6.8.1 עד 6.8.9 לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים בשנה, הן בגין ה- 30 ביוני של כל שנת מס והן בגין ה- 31 בדצמבר של כל שנת מס. אישור רואה החשבון של החברה בגין 31 בדצמבר 2023 מצורף לדוח הדירקטוריון.

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

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

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

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

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

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

¹⁶ בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח. עם זאת, לגבי נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח.

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

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

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

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

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

לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 24 להלן. נושאים אלו אף מוסדרים במסגרת תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שמופיע באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, המגני"א : www.isa.gov.il

7. **תמצית תוצאות הפעילות**

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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
378,100	447,158	453,754	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
289,693	445,261	215,461	רווחים משערוך נדל"ן להשקעה (מאוחד)
641,291	866,650	641,397	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	359,570	381,714	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (מאוחד)
-	356,905	378,814	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (חלק החברה)
351,598	421,389	425,936	סה"כ NOI (מאוחד)
349,226	418,723	423,036	סה"כ NOI (חלק החברה)

ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,581,860	1,763,806	1,868,446	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
168.9	184.6	191.5	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾
8.6%	6.4%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ⁽¹⁾
7.6%	4.4%	(0.1%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ⁽¹⁾
4.1%	4.3%	3.1%	שיעור אבטלה (אחוז הבלתי מועסקים מכוח העבודה) ⁽²⁾
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה ⁽³⁾
1.32%	3.59%	3.98%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד ל-10 שנים ⁽⁴⁾
AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	AA-/NEGATIVE	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁵⁾
AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	AA-/NEGATIVE	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך ⁽⁵⁾
3.110 ש"ח לדולר	3.519 ש"ח לדולר	3.627 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) הנתונים מבוססים על אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il – החשבונות הלאומיים לשנת 2023: אומדן שני, כפי שפורסמו ביום 10 במרץ 2024.
- (2) שיעור האבטלה בישראל – על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר 2023 שפורסם ביום 29 בינואר 2024.
- (3) שיעור אינפלציה בישראל – על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il ואתר בנק ישראל – www.boi.org.il
- (4) תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתית לא צמודה בריבית קבועה ל-10 שנים - על פי אתר בנק ישראל, מתוך נתונים וסטטיסטיקה באתר www.boi.org.il.
- (5) דרוג חוב ממשלתי בישראל על-פי חברת הדירוג S&P באתר www.standardandpoors.com.

9. פילוחים

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

9.1. פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השטח
אזורים	במ"ר							
תל אביב וגוש דן	105,512	7,490	-	-	49,547	4,532	167,081	25%
מרכז הארץ	95,317 (*)	53,249	36,868	14,892	43,976	-	244,302	36%
הצפון	10,024	23,813	127,280	11,415	-	-	172,532	26%
הדרום	-	26,498	47,766	10,751	-	-	85,015	13%
סה"כ מאוחד	210,853	111,050	211,914	37,058	93,523	4,532	668,930	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	31%	17%	32%	5%	14%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	210,486	111,050	201,118	37,058	93,523	4,532	657,767	
אחוז מסך שטח הנכסים	32%	17%	30%	6%	14%	1%	100%	

(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השטח
אזורים	במ"ר							
תל אביב וגוש דן	102,441	7,472	-	-	49,547	4,532	163,992	26%
מרכז הארץ	102,615 (*)	52,995	21,281	14,892	43,976	-	235,759	37%
הצפון	9,963	23,804	127,289	11,415	-	-	172,471	27%
הדרום	-	24,646	29,812	10,751	-	-	65,209	10%
סה"כ מאוחד	215,019	108,917	178,382	37,058	93,523	4,532	637,431	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	34%	17%	28%	5%	15%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	214,653	108,917	167,585	37,058	93,523	4,532	626,268	
אחוז מסך שטח הנכסים	34%	17%	27%	6%	15%	1%	100%	

(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים של החברה אינם כוללים כ- 61 אלף מ"ר אשר מצויים בשלבי בנייה והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

9.2. פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023 (1) (2):

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
באלפי ש"ח								אזורים
תל אביב וגוש דן	2,252,820	195,914	-	-	283,518	81,185	2,813,437	34%
מרכז הארץ	1,847,322	803,597	320,326	205,750	155,786	-	3,332,781	41%
הצפון	64,703	437,657	627,226	133,570	-	-	1,263,156	15%
הדרום	-	381,137	334,470	108,400	-	-	824,007	10%
סה"כ מאוחד	4,164,845	1,818,305	1,282,022	447,720	439,304	81,185	8,233,381	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	51%	22%	16%	5%	5%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	4,162,512	1,818,305	1,226,692	447,720	439,304	81,185	8,175,718	
אחוז מסך שווי הנכסים	51%	22%	15%	6%	5%	1%	100%	

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 629 מיליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 86.6 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

(2) לא כולל קרקע ונכס בהקמה אשר הוצגו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיפים 12 ו-13 להלן).

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022 (1) (2):

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
באלפי ש"ח								אזורים
תל אביב וגוש דן	(3)2,155,820	(3)213,663	-	-	283,942	81,488	2,734,913	36%
מרכז הארץ	1,659,989	802,074	201,356	193,580	155,521	-	3,012,520	40%
הצפון	67,885	421,752	595,661	144,251	-	-	1,229,549	16%
הדרום	-	362,365	139,730	103,800	-	-	605,895	8%
סה"כ מאוחד	3,883,694	1,799,854	936,747	441,631	439,463	81,488	7,582,877	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	51%	24%	12%	6%	6%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	3,881,224	1,799,854	882,857	441,631	439,463	81,488	7,526,517	
אחוז מסך שווי הנכסים	51%	24%	12%	6%	6%	1%	100%	

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 605 מיליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 81.5 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

(2) לא כולל קרקע ונכסים בהקמה אשר הוצגו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 81 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיפים 12 ו-13 להלן).

(3) סווג מחדש בין תחום המשרדים ותחום המסחר בנכס באזור תל אביב וגוש דן.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושיםפילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 :

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך NOI-ה
אזורים	באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	136,558	10,037	-	-	17,352	4,533	168,480	40%
מרכז הארץ	51,314	48,905	13,467	13,801	11,147	-	138,634	32%
הצפון	4,405	26,701	36,047	9,821	-	-	76,974	18%
הדרום	-	23,284	11,135	7,429	-	-	41,848	10%
סה"כ מאוחד	192,277	108,927	60,649	31,051	28,499	4,533	425,936	100%
אחוז מסך NOI-ה	45%	26%	14%	7%	7%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	192,136	108,927	57,890	31,051	28,499	4,533	423,036	
אחוז מסך NOI-ה	45%	26%	14%	7%	7%	1%	100%	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 :

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך NOI-ה
אזורים	באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	120,923	11,678	-	-	11,382	1,724	145,707	35%
מרכז הארץ	88,198	45,906	11,547	13,172	11,293	-	170,116	40%
הצפון	4,071	24,645	31,358	9,074	-	-	69,148	16%
הדרום	-	21,873	7,500	7,045	-	-	36,418	9%
סה"כ מאוחד	213,192	104,102	50,405	29,291	22,675	1,724	421,389	100%
אחוז מסך NOI-ה	51%	25%	11%	7%	5%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	213,045	104,102	47,886	29,291	22,675	1,724	418,723	
אחוז מסך NOI-ה	51%	25%	11%	7%	5%	1%	100%	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021:

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

9.4 פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך רווחי (הפסדי) שערך
באלפי ש"ח								
תל אביב וגוש דן	(3,872)	(17,892)	-	-	(1,293)	(6,138)	(29,195)	(12%)
איזור מרכז הארץ	156,759	7,677	44,903	12,170	83	-	221,592	92%
איזור הצפון	(4,209)	12,720	30,071	(8,284)	-	-	30,298	13%
איזור הדרום	-	11,701	618	4,600	-	-	16,919	7%
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד	148,678	14,206	75,592	8,486	(1,210)	(6,138)	239,614	100%
הפחתת עלויות רכישה ומכירה בגין נכסים שנרכשו ונמכרו בתקופה	(7,286)	(1,121)	(15,746)	-	-	-	(24,153)	
סה"כ מאוחד	141,392	13,085	59,846	8,486	(1,210)	(6,138)	215,461	
אחוז מסך השערך	66%	6%	28%	4%	(1%)	(3%)	100%	
סה"כ חלק החברה	141,528	13,085	58,406	8,486	(1,210)	(6,138)	214,157	
אחוז מסך השערך	66%	6%	28%	4%	(1%)	(3%)	100%	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך רווחי שערך
באלפי ש"ח								אזורים
תל אביב וגוש דן	138,076	3,406	-	-	27,295	-	168,777	36%
מרכז הארץ	62,765	66,045	24,189	9,720	5,881	-	168,600	35%
הצפון	5,224	26,693	54,588	5,498	-	-	92,003	19%
הדרום	-	30,017	10,269	6,199	-	-	46,485	10%
סה"כ רווחי שערך מאוחד	206,065	126,161	89,046	21,417	33,176	-	475,865	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(16,351)	(1,121)	-	-	(7,818)	(5,314)	(30,604)	
סה"כ מאוחד	189,714	125,040	89,046	21,417	25,358	(5,314)	445,261	
אחוז מסך השערך	42%	28%	20%	5%	6%	(1%)	100%	
סה"כ חלק החברה	189,314	125,040	86,793	21,417	25,358	(5,314)	442,608	
אחוז מסך השערך	43%	28%	19%	5%	6%	(1%)	100%	

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

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

9.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים

פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל בש"ח (מאוחד):

מלונאות		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום ⁽¹⁾										אזורים
31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	
*80	85	-	-	-	-	*144	151	111	118	תל אביב וגוש דן
-	-	-	-	-	-	79-315	80-376	*45-333	53-344	טווח ⁽²⁾
-	-	74	77	47	48	86	87	71	76	מרכז הארץ
-	-	-	-	33-69	32-72	23-503	21-520	24-84	29-114	טווח ⁽²⁾
-	-	67	72	24	25	99	104	36	38	הצפון
-	-	-	-	16-57	16-62	41-325	42-338	33-72	34-80	טווח ⁽²⁾
-	-	55	58	23	28	78	80	-	-	הדרום
-	-	-	-	17-35	18-48	25-184	26-190	-	-	טווח ⁽²⁾

* הוצג מחדש.

- (1) נכסים שנרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי, נלקחו בחשבון על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים. יצוין, כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- (2) הטווח הרחב במחירי השכירות בכל האזורים ולכל השימושים, נובע, בין היתר, משוני בטיב הנכס המושכר, מיקומו, מצבו, רמת הגמר, אפילו באותו מבנה, ופרמטרים נוספים.

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

מלונאות			בתי חולים סיעודיים			תעשייה ולוגיסטיקה			מסחר			משרדים			שימושים
לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12 2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12 2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12 2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12 2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12 2023	אזורים
100%	100%	100%	-	-	-	-	-	-	92.0%	92.2%	92.0%	97.1%	96.4%	92.5%	תל אביב וגוש דן
-	-	-	100%	100%	100%	99.9%	87.1%	91.6%	98.5%	97.9%	98.7%	92.3% (2)	83.1% (2)	85.2% (2)	אזור המרכז
-	-	-	100%	100%	100%	97.8%	98.0%	98.2%	96.1%	97.3%	97.7%	99.6%	99.4%	100%	אזור הצפון
-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98.2%	96.9%	95.6%	-	-	-	אזור הדרום

- (1) ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי החברה הינו כ- 95.5% (כ- 97.7% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של 2023 ושל נכס פנוי שנרכש ביום 31 בדצמבר 2023) (כ- 97.4% ליום 31 בדצמבר 2022).
- (2) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר (כ- 61 אלף מ"ר בשנת 2022) אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה (לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, ראו בסעיף 17.1 להלן).

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

מלונאות		חניונים		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
ליום 31 בדצמבר												אזורים
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
1	1	4	4	-	-	-	-	2	2	12	12	תל אביב וגוש דן
-	-	1	1	1	1	2	3	5	5	8	7	אזור המרכז
-	-	-	-	2	2	10	10	2	2	1	1	אזור הצפון
-	-	-	-	1	1	2	3	2	2	-	-	אזור הדרום
1	1	5	5	4	4	14	16	11	11	21	20	סה"כ מספר נכסים מניבים

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

(2) ליום 31 בדצמבר 2023, נכסי החברה המניבים כוללים 12 נכסים מניבים בבעלות חלקית באמצעות החזקה בחברות מוחזקות (12 נכסים ליום 31 בדצמבר 2022).

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

(מאוחד) ⁽¹⁾

מלונאות		חניונים		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום												
31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2023	
5.0%	5.6%	5.9%	6.1%	-	-	-	-	*5.7%	5.1%	5.8%	6.3%	תל אביב וגוש דן
-	-	7.3%	7.2%	6.8%	6.7%	6.8%	6.3%	6.0%	6.1%	6.9%	6.2%	אזור המרכז
-	-	-	-	6.3%	7.4%	5.8%	5.7%	6.1%	6.4%	6.0%	6.8%	אזור הצפון
-	-	-	-	6.8%	6.9%	5.8%	4.9%	6.3%	6.2%	-	-	אזור הדרום

* הוצג מחדש.

(1) הנתונים בטבלה לעיל משקפים את התשואה המתקבלת מחלוקת ה-NOI שנצבר בפועל במהלך השנה, בשווי הנכסים המניבים בסוף השנה, בניכוי שווי זכויות נוספות.
ה-NOI של נכסים אשר נרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.

9.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

9.9.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי:

מאוחד (באלפי ש"ח)			
ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023		
7,582,877	8,233,381	סך הכל שווי נדל"ן להשקעה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
86,498	48,492	סך הכל נכסים בהקמה וקרקעות	
7,669,375	8,281,873	סך הכל	
(1,087,774)	(1,092,763)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
6,581,601	7,189,110	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי

9.9.2. התאמת NOI לערכים בדוח על הרווח הכולל:

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
351,598	421,389	425,936	סך הכל NOI	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(44,495)	(55,846)	(68,566)	בנטרול הצגה של NOI בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
307,103	365,543	357,370	NOI בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

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

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
289,693	445,261	215,461	סך הכל רווחי שערך	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(23,538)	(36,492)	17,735	בנטרול הצגה של הפסדי (רווחי) שערך בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
266,155	408,769	233,196	סעיף התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

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

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים (המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים ⁽¹⁾ (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
9,787	37	5,311	112,762	רבעון 1	שנת 2024
15,793	43	5,196	113,233	רבעון 2	
15,338	53	4,957	111,443	רבעון 3	
8,040	45	4,854	115,252	רבעון 4	
102,219	232	15,685	372,395	שנת 2025	
110,633	207	10,418	301,584	שנת 2026	
59,164	99	6,358	228,453	שנת 2027	
307,196	234	8,731	609,566	שנת 2028 ואילך	
628,170	950	61,510	1,964,688	סה"כ	

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו על פי נתוני ההכנסות מרכיבים משתנים הידועים ביום 31 בדצמבר 2023. הכנסות אלה אינן בשליטתה של החברה, ואין וודאות כי ההכנסות מרכיבים משתנים בפועל תהינה כמפורט בטבלה לעיל.

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

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

11. שוכרים עיקריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, אין לחברה שוכרים עיקריים.

12. **קרקעות**

שנה שנסתיימה ביום	משתנים	אזור
31.12.2022	31.12.2023	
71,973	72,407	אזור תל אביב וגוש דן- חלק החברה כלולה ⁽¹⁾
כ- 5.6 דונם	כ- 5.6 דונם	
כ- 9,000 מ"ר עיקרי	כ- 9,000 מ"ר עיקרי	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים מסחר ומשרדים
15,895	17,385	אזור הצפון ⁽²⁾
כ- 6.5 דונם	כ- 6.5 דונם	
כ- 4,800 מ"ר עיקרי	כ- 4,800 מ"ר עיקרי	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים מסחר
10,173	10,946	אזור הצפון- חלק החברה בחברה בת ⁽³⁾
כ- 13.4 דונם	כ- 13.4 דונם	
כ- 6,700 מ"ר עיקרי	כ- 6,700 מ"ר עיקרי	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעסוקה ומסחר
66,970	67,312	אזור הצפון- חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁴⁾
כ- 67 דונם	כ- 67 דונם	
כ- 57,000 מ"ר עיקרי	כ- 57,000 מ"ר עיקרי	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעשייה ואחסנה
13,103	-	אזור הצפון- חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁵⁾
כ- 6.4 דונם	-	
כ- 15,300 מ"ר עיקרי	-	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעסוקה ומסחר
8,340	8,710	אזור הצפון- חלק החברה כלולה ⁽⁶⁾
כ- 16.5 דונם	כ- 16.5 דונם	
כ- 10,500 מ"ר עיקרי	כ- 10,500 מ"ר עיקרי	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעשייה לוגיסטיקה ומסחר
208,310	215,288	אזור הדרום- חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁷⁾
כ- 75.6 דונם	כ- 75.6 דונם	
כ- 11,000 מ"ר עיקרי	כ- 11,000 מ"ר עיקרי	
כ- 103,000 מ"ר עיקרי	כ- 103,000 מ"ר עיקרי	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים תעסוקה

(1) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה כלולה המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 45%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(13) לדוחות הכספיים.

(2) חלק מנכס נדל"ן מניב.

- (3) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה בת. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 67%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים.
- (4) הקרקע מוחזקת על-ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 67%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(10) לדוחות הכספיים.
- (5) הקרקע מוחזקת על-ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 40.2%. לפרטים בדבר מכירת הקרקע ראו ביאור 7(ג)(5) לדוחות הכספיים.
- (6) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה כלולה המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 50%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(7) לדוחות הכספיים.
- (7) הקרקע מוחזקת על-ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 90%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(3) לדוחות הכספיים.

13. נכסים בהקמה

אזור	משתנים	שנה שנתיימה ביום		
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
אזור המרכז- תעשייה ולוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	-
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	14	14.5	-
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	14,337	18,289	-
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	38,189	56,478	-
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	20,000	11,420	-
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	30,000	11,420	-
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	0%	46%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-
אזור הצפון- תעשייה ולוגיסטיקה חלק החברה בעסקה משותפת	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	3	2	2
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	11.7	7.3	7.3
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	19,512	8,772	17,312
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	40,570	14,761	32,073
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	20,000	17,118	6,400
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	34,000	24,825	12,420
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	100%	100%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	2,357
אזור המרכז- תעשייה ולוגיסטיקה חלק החברה בעסקה משותפת	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	20	20	20
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	35,265	14,315	33,767
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	35,265	49,580	83,347
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	12,272	34,779	61,080
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	79,000	69,558	61,080
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	34%	100%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-

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

14. רכישת ומכירת נכסים

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

רכישת ומכירת נכסים ⁽¹⁾			
שנה שנסתיימה ביום			משתנים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1	6	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה
123,919	437,001	95,813	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
6,600	22,911	⁽⁴⁾	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾
4,518	44,183	3,064	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)
1	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה
134,492	87,935	3,286	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
7,500	5,325	319	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾
7,394	6,629	639	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)
-	-	2	מספר נכסים שנמכרו בשנה
-	-	133,677	תמורה ממימוש נכסים וזכויות שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
-	-	9,089	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾
-	-	16,085	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)
-	-	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)
2	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה
115,539	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
6,909	-	-	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾
12,928	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)
-	1	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה
-	26,981	13,103	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
-	-	-	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)
-	12,081	3,974	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)
1	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה
86,125	11,944	209,746	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
4,696	646	8,100	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾
15,665	2,500	17,954	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)

- כולל רכישות ומכירות חלקים מנכסים מניבים של החברה. לפרטים נוספים בדבר רכישות ומכירות נכסים בשנת 2023 ראו ביאור 6(א) וביאור 7(ג) לדוחות הכספיים.
- עלות רכישה או מכירה של נכסים כוללת בנוסף או בניכוי לעלות הנכס גם עלויות נלוות (ובכלל זה: מס רכישה, דמי תיווך, שכ"ט עו"ד וכדומה).
- ה- NOI של נכסים שנרכשו/נמכרו במהלך שנה מסוימת חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.
- כולל נכס שנרכש ביום 31 בדצמבר 2023, ואשר לא נכלל NOI בגינו.

15. **נכסים מניבים מהותיים**

שם הנכס	מאפיינים		שנה	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי חוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (אלפי ש"ח)	שיעור התשואה שיעור המתואם	שיעור תשואה על העלות	יחס שווי הנכסים לחוב LTV	רווחי שערך אלפי ש"ח	שיעור התפוסה לתום שנה	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ⁽²⁾			
													דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח לחודש ⁽¹⁾	זיהוי השווי השווי	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
"רוטשילד 3" – תל אביב	אזור	תל אביב וגוש דן	2023	331,130	331,130	19,161	18,676	5.6%	6.5%	9.7%	1,314	90%	153	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 7.50%-5.75% NOI מייצג – 21,545 אלפי ש"ח
	מטבע פעילות	ש"ח														
	שימוש עיקרי	משרדים	2022	328,990	328,990	19,000	18,615	5.7%	6.3%	9.6%	31,919	95%	148	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 7.00%-5.75% NOI מייצג – 20,827 אלפי ש"ח
	עלות מקורית ⁽³⁾	193,385														
	חלק התאגיד	50%	2021	293,247	293,247	16,857	16,442	5.6%	6.1%	8.5%	39,054	99%	128	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 7.00%-5.75% NOI מייצג – 17,840 אלפי ש"ח
	שטח (מ"ר)	11,726														
מרכז מסחרי – עפולה ⁽⁴⁾	אזור	צפון	2023	286,272	286,272	19,257	18,888	6.6%	6.7%	10.5%	10,799	99%	117	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 9.00%-6.50% NOI מייצג – 19,041 אלפי ש"ח
	מטבע פעילות	ש"ח														
	שימוש עיקרי	מסחר	2022	275,242	275,242	18,719	18,039	6.6%	6.6%	10.0%	24,693	99%	112	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 8.50%-6.50% NOI מייצג – 18,266 אלפי ש"ח
	עלות מקורית ⁽³⁾	180,130														
	חלק התאגיד	60%	2021	249,452	249,452	16,116	15,623	6.3%	6.8%	8.7%	7,557	כ- 100%	105	דברת אולפיר	ההכנסות	שעור היוון 8.25%-6.75% NOI מייצג – 17,012 אלפי ש"ח
	שטח (מ"ר)	13,552														

- (1) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- (2) מועד הערכת השווי המפורט בטבלה לנכס "רוטשילד 3 - בתל אביב" הינו 31 בדצמבר 2023 (לגבי שנים קודמות 31 בדצמבר 2022 ו- 31 בדצמבר 2021 בהתאמה). מועד הערכות השווי המפורט בטבלה לנכס "מרכז מסחרי- עפולה" הינו 30 ביוני 2023 (לגבי שנים קודמות 30 ביוני 2022 ו- 30 ביוני 2021 בהתאמה). דברת אולפינר הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריכי השווי ראו סעיף 3 לנספח ד' בדוח הדירקטוריון.
- (3) העלות המקורית כוללת הוצאות רכישה.
- (4) השווי ההוגן אינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 17.4 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ- 15.9 מיליון ש"ח, ובשנת 2021 כ- 15.2 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו סעיף 12 (הערת שוליים 2). הפדיון הממוצע למ"ר נטו בעפולה עמד על כ- 1,512 ש"ח למ"ר בשנת 2023 (כ- 1,505 ש"ח למ"ר בשנת 2022 וכ- 1,446 ש"ח למ"ר בשנת 2021). יובהר כי נתוני הפדיון הממוצע הינם למיטב ידיעת החברה, וניתנו על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים. אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

16. התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי

לפרטים בנוגע להתאמה לרווחי FFO ראו סעיף 1.5 בדוח הדירקטוריון.

17. נכסים מניבים מהותיים מאוד

לחברה שני נכסים מניבים מהותיים מאוד: מתחם משרדים הממוקם ברעננה ומגדל היובל הממוקם בתל אביב.

17.1. מתחם אינפנייטי פארק ברעננה

17.1.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	
שם הנכס:	אינפנייטי פארק
מיקום הנכס:	צומת רעננה
שטחי הנכס:	91,215 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 2,200 מקומות חניה ⁽¹⁾
מבנה האחזקה בנכס:	החזקה ישירה של כ-60% בנכס
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ-60% ⁽¹⁾
ציון שמות השותפים לנכס:	סען מרכזים בע"מ וגני שפע בנין והשקעות בע"מ ⁽²⁾
תאריך רכישת הנכס:	10.8.2022 / 14.7.2014 / 24.5.2011 / 9.3.2008 / 20.3.2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה נרשמו על שם החברה. זכויות הבעלות בתהליך רישום.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ראו סעיף 17.1.6.
נושאים מיוחדים:	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	החזקה ישירה בחלק היחסי בנכס

- (1) נתוני נכס זה מוצגים על-פי חלקה של החברה בנכס, כיוון שהערכת השווי של הנכס נעשתה גם היא עבור חלקה של החברה בנכס. לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ראו סעיף 17.1.6.
- (2) שותף שאינו צד קשור לחברה, המחזיק למעלה מ-25% מהזכויות בנכס.

17.1.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס	2023	2022	2021	בתאריך רכישת הנכס
חלק התאגיד בנכס	כ- 60%	כ- 66%	כ- 60%	עלות הרכישה (כולל הוצאות רכישה):
שווי הוגן בסוף שנה ⁽¹⁾	1,185,820	670,750	574,600	534,694
רווחי שערך ⁽²⁾	140,475	8,161	4,617	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה	-	-	-	מועד הרכישה:
				20.3.2007 9.3.2008 24.5.2011 14.7.2014 10.8.2022
שיעור תפוסה ממוצע	⁽³⁾ 37%	⁽³⁾ 92%	93%	שיעור תפוסה:
שטחים מושכרים ⁽⁸⁾ בפועל (מ"ר)	28,616	28,908	50,699	
סה"כ הכנסות	15,602	49,583	44,367	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽⁴⁾	103	88	81	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	94	85	-	
NOI ⁽⁵⁾	12,843	47,866	43,240	
NOI מותאם ⁽⁶⁾	32,382	54,812	44,117	
שיעור תשואה בפועל	1.1%	7.7%	7.5%	
שיעור תשואה מותאם ⁽⁷⁾		8.2%	7.7%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	23	13	19	

- (1) השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 86.6 מיליון ש"ח (כ- 81.5 מיליון ש"ח בשנת 2022 וכ- 67.3 מיליון ש"ח בשנת 2021). אינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 232.2 מיליון ש"ח בשנת 2022 וכ- 131.5 מיליון ש"ח בשנת 2021.
- (2) רווחי שערך בשנת 2023 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו בשנת 2023 הינו כ- 135.4 מיליון ש"ח (בשנת 2022, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח, ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- (6.1) מיליון ש"ח. בשנת 2021, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח).
- (3) שיעור תפוסה ממוצע כולל כ- 30 אלף מ"ר פנויים אשר החל מחודש דצמבר 2022 מצויים בתהליך שיפוף באינפנייטי קמפוס וכ- 21 אלף מ"ר פנויים אשר החל מאפריל 2023 מצויים בתהליך שיפוף באינפנייטי פלאזה ברעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוף והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, ראו בסעיף 17.1.6 להלן (בשנת 2022 כולל כ- 30 אלף מ"ר פנויים אשר החל מחודש דצמבר 2022 מצויים בתהליך שיפוף באינפנייטי קמפוס).
- (4) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול ולפני ניכוי דמי חכירה).
- (5) ה- NOI הינו בניכוי דמי חכירה, שסכומם ליום 31 בדצמבר 2023 הוא כ- 2 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור (3) לדוחות הכספים. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.
- (6) ה- NOI המותאם בשנת 2023 אינו כולל הנבה חזויה משטחים מושכרים בתהליך שיפוף והשבחה במתחם ואינו כולל הנבה משטחים פנויים.
- ה- NOI המותאם בשנים 2021 ו- 2021 משקפים את ה- NOI בתקופת ההסכם עם אמדוקס.
- ה- NOI של חלק מהנכס אשר נרכש במהלך בשנת 2022 חושב בהנחה כי הפיק הכנסות כל השנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17.1.6 להלן.
- (7) בנטרול שווי הוגן של כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוף והשבחה במתחם, שיעור התשואה המותאם הינו כ- 5.6%.
- (8) השטחים המושכרים בפועל אינם כוללים כ- 12 אלפי מ"ר מושכרים המצויים בתהליך שיפוף באינפנייטי קמפוס ברעננה.

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

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
חלק התאגיד בנכס	כ- 60%	כ- 66%	כ- 60%
הכנסות			
מדמי שכירות – קבועות	15,602	49,583	44,367
מדמי שכירות – משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	-	-	-
מהפעלת חניונים	-	-	-
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	15,602	49,583	44,367
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול ⁽¹⁾	-	-	-
פחת (ככל שנרשם)	-	-	-
הוצאות אחרות	(2,759)	(1,717)	(1,127)
סה"כ עלויות	(2,759)	(1,717)	(1,127)
רווח			
NOI	12,843	47,866	43,240

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

17.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

ביום 31 במרץ 2023 הסתיימה תקופת השכירות של אמדוקס (אשר היווה שוכר עיקרי בנכס) בשטחים שהושכרו לה באינפניטי פלאזה (אשר היוו כ- 45% מסך השטחים שהושכרו לאמדוקס על-ידי החברה), וזאת לאחר שתקופת השכירות של אמדוקס באינפניטי קמפוס הסתיימה ביום 13 בדצמבר 2022, והחל מאותו מועד אין לחברה שוכרים עיקריים בנכס.

17.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60% באלפי ש"ח)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	שנת 2028 ואילך
מרכיבים קבועים	38,885	37,328	35,668	34,440	172,701
מרכיבים משתנים (אמדן) (1)	-	-	-	-	-
סה"כ	38,885	37,328	35,668	34,440	172,701

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

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

17.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת, ויעמוד בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2 לפרק ב' של הדוח התקופתי.

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

17.1.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד שלישי (ראה ביאור 6(נ)3) לדוחות הכספיים), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.
- לחברה שעבודים על זכויותיה בחלק ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה (ראה ביאור 6(א)1) לדוחות הכספיים), הנועדו להבטיח כלפי הבנק שהעניק ליווי לשותף של החברה במתחם, את התחייבותה של החברה לממן את חלקה היחסי בפרויקט, וכן נועדו להבטיח את המימוש השלם של הפרויקט, במקרה של מימוש על ידי הבנק. השעבודים יוסרו בחלקם עם סיום הבניה וביצוע תשלומים בקשר לכך, ובחלקם האחר לאחר שייפרע חובו של השותף במתחם כלפי בעל השעבוד (בהתאם להתחייבות השותף - תוך 12 חודשים מסיום הבניה). במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.

17.1.8. פרטים אודות הערכת השווי (1)

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס				שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
חלק התאגיד בנכס				כ- 60%	כ- 66%	כ- 60%
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)				1,185,820	670,750	574,600
זהות מעריך השווי (2)				דברת אולפינר	דברת אולפינר	דברת אולפינר
האם המעריך בלתי תלוי?				כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)				31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות/אחר)				הכנסה + השוואה	הכנסה + השוואה	הכנסה
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי						
הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	51,841	21,696	54,354		
	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי	100%	100%	100%		
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בתקופה ראשונה	-	-	69 ⁽³⁾		
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בתקופה שנייה (לא כולל חניות)	78	64	54 ⁽³⁾		
	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	48,590	14,707	39,393		
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	-	-	-		
	שיעור היוון שנקח לצורך הערכת השווי ⁽⁴⁾	5.75%-7.50%	5.75%-7.25%	5.75%-7.25%		
הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטחים ברי-השכרה (Gross Leasable Area) שנקחו בחשבון בחישוב (מ"ר / כמות חניות)	משרדים- 37,316 אחסנה- 2,058 חניות- 991	משרדים- 37,316 אחסנה- 2,058 חניות- 1,130	-		
	מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנקח בחישוב (ש"ח)	משרדים- 9,450 אחסנה- 5,000 חניות- 90,000	משרדים- 8,800 אחסנה- 4,500 חניות- 80,000	-		
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):				שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעור היוון בגישת היוון תזרימי מזומנים	עליה של 0.5%	(63,300)	(23,500)	(42,400)		
	ירידה של 0.5%	74,200	27,500	48,900		
שווי למ"ר בגישת ההשוואה	ירידה של 1,000 ש"ח למ"ר	(40,370)	(40,500)	-		
	עליה של 1,000 ש"ח למ"ר	40,370	40,500	-		

- (1) הערכת השווי מצורפת לדוח זה.
- (2) לפרטים בנוגע למהותיות מערכי השווי, ראו סעיף 3 לנספח ד' בדוח הדיסקטוריון.
- (3) התקופה הראשונה הייתה עד לתום תקופת ההסכם עם אמדוקס, לפרטים ראו סעיף 17.1.4 לעיל. התקופה השנייה הינה לאחר תום תקופת ההסכם עם אמדוקס.
- (4) שיעור היוון בהערכת שווי של נכס משקלל בתוכו פרמטרים שונים, ובהם דמי השכירות ביחס לדמי שכירות שוק, תקופת השכירות, איתנות השוכר ואלטרנטיבות השימוש בנכס.

17.2. מגדל היובל

17.2.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	
שם הנכס :	מגדל היובל
מיקום הנכס :	תל אביב
שטחי הנכס (מוצג לפי 100%) :	73,335 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 1,300 מקומות חניה
מבנה האחזקה בנכס :	החזקה מלאה (100%) בתאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), המחזיקה בנכס, וכן החזקה ישירה ב- 50% מ- 3 קומות ספציפיות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	50%
ציון שמות השותפים לנכס :	אפי נכסים בע"מ
תאריך רכישת הנכס :	31.12.2023 / 01.05.2019
פירוט זכויות משפטיות בנכס :	חכירה מהוות מרמ"י
מצב רישום זכויות משפטיות :	זכויות הבעלות על שם מדינת ישראל. חלק מזכויות החכירה רשומות על שם חברת מחצית היובל.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות :	אין
נושאים מיוחדים :	כ-45 אלף מ"ר ("השטח המושכר") וכ-550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לתום שנת 2029. למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. בחודש נובמבר 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר בשלמותו (ללא מקומות החניה).
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	עסקה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני וכן החזקה ישירה בחלק יחסי ב- 3 קומות ספציפיות בנכס

בחודש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותפה עם בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("הבנק") לרכישה משותפת (בחלקים שווים) של כל זכויותיו של הבנק ב- 3 קומות במגדל היובל. העסקה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2023. החברה שילמה תמורת חלקה בנכס סך של כ- 90 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה, מחזיקות יחד החברה ואפי נכסים, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

17.2.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%) באלפי ש"ח	2023	2022	2021	רכישת הנכס בתאריך
שווי הוגן בסוף שנה	692,050	609,500	581,000	714,000
(הפסדי) רווחי שערודך	(13,543)	26,407	27,067	עלות הרכישה (כולל הוצאות רכישה):
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה	-	-	-	מועד הרכישה: 01.05.2019 31.12.2023
שיעור תפוסה ממוצע	99%	100%	כ- 100%	שיעור תפוסה: 98% (3)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	32,909	33,604	33,592	
סה"כ הכנסות (1)	42,495	40,826	37,823	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) (1)	106	101	98	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	116	-	115	
NOI	40,190	38,946	35,041	
NOI מותאם	41,596	39,852	36,279	
שיעור תשואה בפועל (2)	5.8%	6.4%	6.0%	
שיעור תשואה מותאם (2)	6.0%	6.5%	6.2%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	22	24	24	

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

(2) בנטרול שווי הוגן של תוספת 3 קומות שנרכשו ביום 31 בדצמבר 2023 ולא הניבו במהלך שנת 2023, שיעור תשואה בפועל הינו 6.5% ושיעור תשואה מותאם הינו 6.7%.

(3) שיעור התפוסה לא כולל תוספת 3 קומות פנויות שנרכשו ביום 31 בדצמבר 2023.

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

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות			
מדמי שכירות – קבועות	41,582	39,959	37,142
מדמי שכירות – משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	1,919	1,865	1,411
מהפעלת חניונים	913	867	681
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	44,414	42,691	39,234
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	(4,224)	(3,745)	(4,193)
פחת (ככל שגרשם)	-	-	-
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות	(4,224)	(3,745)	(4,193)
רווח			
NOI	40,190	38,946	35,041

17.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)	שיעור משטח הנכס המשוך, לשוכר, בשנת 2023	האם מהווה שוכר עוגן?	שיוך ענפי	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	תיאור הסכם השכירות				
					התקופה שנותנה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
מדינת ישראל	62%	לא	משרדי ממשלה שונים	כן	שנה (1)	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	אין	אין

(1) למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. בחודש נובמבר 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה בשלמותו (ללא מקומות החניה).

17.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%) באלפי ש"ח ⁽¹⁾
5,415	3,717	5,204	8,299	32,486	מרכיבים קבועים
40	10	45	70	329	מרכיבים משתנים (אמדן)
5,455	3,727	5,249	8,369	32,815	סה"כ

(1) למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. בחודש נובמבר 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה בשלמותו.

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

17.2.6. נתונים בדבר מימון מסוים

מגדל היוכל			
הלוואות	מימון מסוים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)		
24,356	הלוואות לזמן קצר :	31.12.2023	חלק החברה בהלוואות של עסקה משותפת המוצגת בדוח על המצב הכספי לפי שיטת השווי המאזני
299,484	הלוואות לזמן ארוך :	(באלפי ש"ח)	
23,857	הלוואות לזמן קצר :	31.12.2022	
313,361	הלוואות לזמן ארוך :	(באלפי ש"ח)	
329,601	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) :		
14.07.2011	תאריך נטילת ההלוואות המקוריות על ידי העסקה המשותפת :		
441,000	גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח) :		
3.9%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 :		
אחת לרבעון	מועד פירעון קרן וריבית :		
בהסכם ההלוואות נקבעו יחסי כיסוי של דמי השכירות והכנסות נוספות ביחס לתשלומי ההלוואות, שהעיקריים בהם : רצועה ממשלתית - מעל 1.1 (קדימה ואחורה) רצועה מסחרית - מעל 1.15 שנתי קדימה, ומעל 1.2 שנתי אחורה.		תניות פיננסיות מרכזיות :	

מגדל היובל	
הלוואות	מימון מסוים לפי חלק התאגיד הנכס (50%)
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]
כן	האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח?
כן	האם מסוג Non-Recourse? (לעניין זה, Non-Recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)

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

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

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

במהלך חודש ינואר 2021, פרסמה חברת ביג מרכזי קניות בע"מ (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב) ("ביג") את תוצאות הצעת הרכש המיוחדת שפרסמה לרכישת מניות אפי נכסים בע"מ ("אפי נכסים") לפיהן רכשה ביג מניות של אפי נכסים ובעקבות זאת הפכה לבעלת השליטה באפי נכסים. הגופים המממנים של מחצית היובל נתנו אישורם לשינוי השליטה באפי נכסים.

17.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

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

17.2.8. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)		שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		692,050	609,500	581,000
זהות מעריך השווי		משה פרידמן ורענן דוד	משה פרידמן ורענן דוד	משה פרידמן ורענן דוד
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)		הכנסה+השוואה	הכנסה	הכנסה
		הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי ⁽³⁾		
ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	33,604	33,604	33,592
	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי	100%	100%	100%
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) ⁽¹⁾	102	101	98
	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	41,280	40,541	39,357
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	-	-	-
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי ⁽²⁾	6.05%-7.60%	6.25%-7.50%	6.50%-7.50%
ההערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)	שטחים ברי-השכרה שנלקחו בחשבון בחישוב (מ"ר)	3,064	-	-
	מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	24,000	-	-
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעור היוון בגישת היוון תזרימי מזומנים	עליה של 0.5%	(15,500)	(15,500)	(14,500)
	ירידה של 0.5%	18,500	18,500	17,000
שווי למ"ר בגישת השוואה	ירידה של 1,000 ש"ח למ"ר	(3,060)	-	-
	עליה של 1,000 ש"ח למ"ר	3,060	-	-

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

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

(3) למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. לאור זאת, בהערכת השווי חושב שווי השטחים המושכרים למדינה, בהתבסס על מימוש על-ידי המדינה - היוון זרם ההכנסות עד מימוש האופציה לרכישה בתאריך 1.1.2025, והוספת תמורת הממכר בערך נוכחי.

18. תחרות

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

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

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

18.2. באמצעות השבחתם של נכסיה הקיימים;

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

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

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

19. הון אנושי

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

ביום 21 בספטמבר 2023 הודיע המנהל הכללי של החברה דאז, מר שמואל סייד, על רצונו לסיים את כהונתו כמנהל כללי של החברה. דירקטוריון החברה אישר את מינויו של מר שמואל רופא כמנהל כללי של החברה מטעמה של חברת הניהול. ביום 1 בינואר 2024 מר שמואל רופא החל לכהן כמנהל הכללי של החברה ומר שמואל סייד החל לכהן כסמנכ"ל בחברה.

המנהל הכללי החדש של החברה, מר שמואל רופא, מועסק על-ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה ואשר נושאת בעלות שכרו במלואה. להרחבה בנוגע להסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק זה.

בנוסף, חברת הניהול מעמידה לרשות החברה, במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה, את שירותיהם של סמנכ"ל הכספים, סמנכ"לים נוספים, יועצת משפטית, חשב ושירותי עובדים נוספים, והיא נושאת בעלות שכרם.

חברת הניהול מסרה לחברה כי 37 עובדים העניקו מטעמה שירותים לחברה נכון ליום

31 בדצמבר 2023 (35 עובדים העניקו מטעמה שירותים לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022).

כמפורט לעיל, במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים נוספים במצבת העובדים המועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול, פרט לקליטתו של סמנכ"ל הנדסה בחודש מרץ 2023 ולקליטתו של מר שמואל רופא כמשנה למנכ"ל בחודש ספטמבר 2023, ומינויו כמנהל הכללי של החברה בחודש ינואר 2024.

19.2. הסכמי העסקה

הסכמי העסקה של העובדים שמועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול נכרתים בינם לבין חברת הניהול, והחברה אינה צד להם. כפי שנמסר לחברה, העסקת העובדים האמורים נעשית בחוזים אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם.

19.3. תלות

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית במי מהעובדים המועמדים לרשותה על-ידי חברת הניהול.

19.4. הכשרת עובדים

כפי שנמסר לחברה, הנהלת החברה וצוות העובדים מטעם חברת הניהול עוברים, מעת לעת ובהתאם לצורך, הדרכות והכשרות שונות בתחומים הרלוונטים לתחומי עיסוקם.

19.5. נושאי משרה והנהלה בכירה

לפרטים נוספים בנוגע לנושאי המשרה של החברה ולתנאי העסקתם, והתגמולים המשולמים לדירקטורים, ראו תקנות 21, 26 ו-26א בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

20. הון חוזר

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

אשראי לקוחות

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

21. מימון

21.1. כללי

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

21.2. אשראי מהותי

האשראי המהותי¹⁷ של החברה הן אגרות החוב סדרות ה', ו' ו- ז' שהנפיקה החברה. לפרטים אודות אגרות החוב האמורות ודירוג החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

21.3. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2023 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

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

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2023	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2023	סכום ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2023	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2023	סכום ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
1.72%	3.52%	324,233	1.51%	3.44%	2,951,619	מקורות חוץ בנקאיים- צמוד מדד
5.00%	4.91%	293,000	-	-	-	ניירות ערך מסחריים- שקלי לא צמוד
6.58%	6.43%	88,000	-	-	-	מקורות בנקאיים- שקלי לא צמוד

21.4. מגבלות בקבלת אשראי

החברה התחייבה לעמוד בתנאים ובמגבלות כלפי גופים שהעמידו לטובתה מסגרות אשראי, כמפורט להלן ובביאור 17(ח) לדוחות הכספיים.

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

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת במגבלות המפורטות לעיל.

21.5. מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי מבנקים ונותני אשראי אחרים, הניתנות לניצול בדרך של אשראי כספי שקלי ו/או ערבויות בנקאיות. התקופה בה ניתן לנצל את האשראי במרבית ההסכמים של החברה היא עד לשנתיים ממועד חתימתם. הריבית לניצול מוגדרת מראש במרבית הסכמי האשראי, ועומדת נכון למועד זה, בעיקר בטווח של ריבית פריים בתוספת 0.1%-0.6%. במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות העומדות לרשותה בכ- 210 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח

¹⁷ כהגדרתו בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15: אירוע אשראי בר דיווח (מעודכן), מיום 19 במרץ 2017.

זה, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 1,165 מיליון ש"ח, מרביתן ניתנות לניצול עד הרבעון הרביעי של שנת 2025, ומתוכן מנוצלות למועד פרסום דוח זה מסגרות אשראי בהיקף של כ- 415 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכמים מול הבנקים ונותני האשראי האחרים, החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ-500-1,100 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%.

לפרטים נוספים אודות מסגרות האשראי ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון וביאור 17(ח) לדוחות הכספיים.

21.6. גיוס חוב

לפרטים בנוגע לאגרות החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.
לפרטים בנוגע לגיוסי חוב של החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.
לפרטים בנוגע לניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 8(ב) לדוחות הכספיים.

21.7. ערבויות

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

21.8. שעבודים

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

21.9. גיוס מקורות נוספים

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

בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור.

22.1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות¹⁸

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

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

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

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

22.1.3. סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות

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

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

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

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

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

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

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

22.1.4. שיעורי המס בקשר להכנסות החייבות שהועברו לבעלי המניות

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

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר משיעור המס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2024 תעלה על 721,560 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על הכנסתו החייבת, מכל מקור, שתעלה על סכום זה (698,280 ש"ח בשנת המס 2023), בשיעור 3% ("מס יסף").

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

יחיד (שיעור מס מרבי)	חברה
47%	23%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות:

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

(1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;

(2) הכנסות, למעט הכנסות כמפורט בפסקאות (א) עד (ג) להלן, ששיעורן

הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס:

(א) הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" בפקודת מס הכנסה, אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן, בהם שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר;

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

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

(3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן, בהם שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר;

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

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

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

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

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

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

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

22.1.5. הרכב מקורות הדיבידנד שהועברו לבעלי המניות של החברה :

שנת המס/מקור הדיבידנד	2023 (*)	2022	2021
במיליוני ש"ח			
הכנסה חייבת (**)	8	-	39
שבח מקרקעין, רווח הון ופחת	151	153	95
סה"כ דיבידנד שחולק בגין שנת המס	159	153	134

(*) דיבידנד חזוי בגין רווחי שנת 2023. יובהר כי תשלום הדיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2023 צפוי לחודש אפריל 2024.

(**) יובהר כי מלוא ההכנסה החייבת של החברה (100%) חולק באותן שנות מס.

22.1.6. ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות והעברתו לפקיד השומה

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

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

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

לפרטים בדבר שיעור המס הממוצע שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2023, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון.

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

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

22.1.7. טבלה מסכמת

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

22.2. מיסים ששולמו בחו"ל

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

22.3. ניכוי במקור

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

22.3.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ- 4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, כמפורט בסעיף 22.1.7 לעיל או בסעיף 48א לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין ;

22.3.2. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70% ;

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

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

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

23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה.

עם זאת, מעצם היותה הבעלים ו/או החוכרת עשויה החברה להימצא אחראית על-פי הוראות הדין, בין היתר, להפרות דין הנוגעות לאיכות הסביבה, היה והפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין בבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת, והיא עלולה לשאת בעלות פינויים או תיקונים של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה.

המודעות הגוברת והאכיפה הסביבתית המחמירה אשר נועדה להבטיח שהפגיעה בסביבה תהפך לסיכון פיננסי מוחשי לחברות מפרות ולגופים המממנים אותן, עלולה להוביל לחשיפת החברה למספר סיכונים, ביניהם: סיכון תדמיתי ופגיעה במוניטין החברה; סיכון משפטי של נקיטת הליכים משפטיים עקב אי עמידה בחוקים סביבתיים; סיכונים תפעוליים בשל עיכוב או סירוב להוציא או לחדש היתרים או רישיונות אחרים והתנייתם בעמידה בתקנים או בפעילות אחרת.

למועד זה, למיטב ידיעת החברה, החברה או נושא משרה בכירה בה אינם צד להליך משפטי או מנהלי מהותי הקשור לאיכות הסביבה וכן לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה אשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על החברה.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה הכללית בניהול סיכונים והוא מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הרגולטוריות וגורמי הסיכון הפונטציאליים, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים, ומתקבלות החלטות על דרך הטיפול בסיכונים אלה. בנוסף, הנושא נכלל בסקרי הסיכונים שהחברה מבצעת. כמו כן, כחלק מבדיקות הנאותות שנערכות לנכסים פוטנציאליים טרום רכישתם, קיימת התייחסות בין היתר לסיכונים סביבתיים, אשר נבדקים באופן ספציפי ככל והנושא רלוונטי לאותם הנכסים, ובמקרים הנדרשים הממצאים מוצגים להנהלת החברה ומתקיים דיון לגביהם.

בחלק מנכסיה החברה קיבלה או פועלת לקבל את התקן האמריקאי לבנייה ירוקה (LEED), שמטרתו לפתח אחריות סביבתית ולהשתמש במשאבים בצורה יעילה.

24. מגבלות ופיקוח על החברה

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, כפופה החברה למערכת החוקים והתקנות החלה בתחום.

לדיון נרחב במגבלות ובתנאים החלים על החברה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין, ראו סעיף 6.8 לעיל.

25. הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל

25.1. הסכם הניהול

באוגוסט 2022 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים כמפורט להלן¹⁹. בהתאם לאמור בסעיף 25.1.10 להלן, תקופת הסכם הניהול תסתיים ביום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

השירותים:

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

25.1.2. יובהר, כי השקעות ומימושים שמבצעת החברה על פי עצתה של חברת הניהול טעונים אישורו של דירקטוריון החברה.

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

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

¹⁹ הסכם הניהול הנוכחי מחליף את הסכם הניהול הקודם שחל בין החברה לבין חברת הניהול החל מחודש ספטמבר 2013 ועד לפקיעתו בספטמבר 2022, לאחר שאושרה הארכת תקופתו בשנתיים נוספות בחודש ספטמבר 2020.

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

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

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

(ה) החברה תהיה רשאית להורות לחברת הניהול להפסיק את העסקת נושא משרה או בעל תפקיד מרכזי, לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש, במקרים שבהם אותו אדם הפר את חובת האמונים כלפי החברה בעניין מהותי או ביצע מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים מהותי או גרם לחברה נזק בזדון, או ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה שיש עמה קלון, וכתוצאה מכל אלה נגרם נזק מהותי לחברה.

לפרטים בדבר מינוי מנכ"ל חדש לחברה החל מיום 1 בינואר 2024, ראו סעיף 8 לנספח ג' של פרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי.

25.1.4. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ומלוא עלות העסקתם של העובדים הפועלים מטעמה לקידום ענייני החברה. למעט כאמור בסעיף 25.1.3 לעיל, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול.

25.1.5. למיטב ידיעת החברה, יתרת רווחיה של חברת הניהול (לאחר תשלום כל הוצאותיה) מחולקים על ידה לבעלי מניותיה, ה"ה שמואל סייד, דרור גד והפניקס בית השקעות בע"מ²⁰ באופן יחסי לאחזקותיהם.

התחייבויות חברת הניהול:

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

25.1.7. לעניין ציוד מחשוב, תוכנות מדף ותוכנות מהותיות המותאמות לחברה

²⁰ למיטב ידיעת החברה, הפניקס בית השקעות בע"מ מחזיקה ב- 47.5% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול; כל אחד מבין ה"ה דרור גד (יו"ר הדירקטוריון) ושמואל סייד (סמנכ"ל), מחזיק ב- 26.25% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול.

הוסכם כדלקמן :

25.1.7.1. ציוד מחשוב (Hardware), תוכנות מדף ("ציוד ותוכנות מדף")

ותוכנה מהותית (כהגדרתה בסעיף 25.1.7.3 להלן) שנרכשו על-ידי חברת הניהול ובמימונה עבור החברה יהיו בבעלותה של חברת הניהול. הנתונים, המידע והדאטה הן בציוד ותוכנות המדף והן בתוכנה מהותית יהיו בבעלות החברה.

25.1.7.2. בתום תקופת ההסכם, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת)

לרכוש מחברת הניהול את כל הציוד, תוכנות המדף והתוכנות המהותיות, לפי שוויים ההוגן כפי שייקבע על-ידי מעריך שווי מוסכם.

25.1.7.3. טרם רכישתה של מערכת תוכנה ייעודית לניהול נכסי החברה

או כל תוכנה אחרת שכוללת התאמות ופיתוחים ייחודיים לחברה ("תוכנה מהותית"), החברה תהיה רשאית לבחור לרכוש בעצמה ולשאת בעצמה בעלויות הפיתוח והרכישה של התוכנה המהותית, והחברה תממן את עלויות הרכישה (לרבות עלויות שדרוג) ותהיה הבעלים הבלעדי של התוכנה המהותית.

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

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

התחייבויות החברה :

25.1.9. החברה תהיה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט השירותים האמורים

בסעיף 25.1.1 לעיל, ותישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (כגון : שכר דירקטורים, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה, הוצאות פרסום דו"חות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, שכר יועצים שיועסקו על-ידה על פי החלטתה, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים וביטוח נכסי החברה, הוצאות תחזוקת הנכסים ובשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים בקשר עם רכישה ומכירה של השקעות וטיפול שוטף בנכסי החברה).

תקופת ההסכם :

25.1.10. הסכם הניהול נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2022 וחל לתקופה בת שבע

שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

25.1.11. כל אחד מהצדדים להסכם, רשאי לסיימו בהודעה בכתב לצד השני במידה

והוגשה בקשה לכינוס נכסים ו/או לפירוק ו/או להסדר עם נושים ו/או בקשה אחרת כיוב' כנגד אחד הצדדים (ולעניין זכות החברה לסיימו – גם אם הוגשה

בקשה כאמור כנגד מי מבעלי מניותיה של חברת הניהול) והליכים כאמור לא הופסקו בתוך 45 ימים.

25.1.12. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה בכתב לחברת הניהול בכל מקרה בו מר דרור גד או מר שמואל סייד (כל אחד לחוד וביחד: "**אנשי המפתח**") יחדלו שניהם לכהן, מכל סיבה שהיא, בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה ומנכ"ל החברה, בהתאמה, בתוך פרק זמן של פחות מ-12 חודשים זה מזה, ומבלי שימונה לחברה מנכ"ל מחליף. לעניין זה, אם מר דרור גד יהיה מוכן לכהן כיושב ראש החברה אך לא ייבחר לתפקיד זה, לא תעמוד לחברה הזכות לסיים את ההסכם כל עוד הוא מכהן כיושב ראש הדירקטוריון של חברת הניהול. הודעה כאמור תיכנס לתוקפה בתוך 3 חודשים ממועד מסירתה. בנוסף, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם, באופן מידי, בהודעה בכתב לחברת הניהול, במקרה בו יחול שינוי בזהות בעלי השליטה בחברת הניהול ביחס למצבה במועד חתימת הסכם הניהול, בלי שהתקבל אישור החברה לשינוי זהות בעל השליטה.

25.1.13. החברה תהיה רשאית לסיים את הסכם הניהול במקרה בו יועברו מניות חברת הניהול לידי גורם אשר מתחרה בעסקי החברה או לידי גורם אשר הנו בעל מוניטין שלילי באופן שהחזקת מניות חברת הניהול על-ידו עלולה להשפיע לרעה על החברה.

התמורה:

25.1.14. **דמי ניהול שנתיים** - בגין מתן השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה בשיעורים ועל-פי המדרגות כדלקמן:²¹

דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית	שווי נכסי החברה
0.38%	מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח
0.25%	מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח
0.20%	מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח
0%	מעל 30 מיליארד ש"ח

"**שווי נכסי החברה**" – כפי שיוצגו בדוחות מאוחדים מורחבים של החברה לסוף הרבעון הקודם. מסך הנכסים (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים), ינוטרלו יתרות מזומנים חיוביות בגובה של עד יתרת משיכות של אשראי לזמן קצר שבוצעו על-ידי החברה. לעניין זה, משיכות של אשראי לזמן קצר הינן הלוואות לזמן קצר שניטלו מבנקים ו/או נותני אשראי אחרים על חשבון מסגרות האשראי של החברה. כמו כן, ינוטרלו מסך הנכסים יתרות מזומנים

²¹ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 7 מיליארד ש"ח, דמי הניהול שישולמו בגין נכסים בשווי 6 מיליארד ש"ח יהיו 22.8 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, ישולם בנוסף סך של 2.5 מיליון ש"ח. במועד פרסום דוח זה, החברה נמצאת במדרגה השנייה (קרי, שווי נכסיה בין 6 מיליארד ש"ח ל-10 מיליארד ש"ח).

נטו (בניכוי משיכות של אשראי לזמן קצר, כאמור לעיל), העולות על 100 מיליון ש"ח.

"**דוחות מאוחדים מורחבים**" – כמשמעותם בנספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה. החברה התחייבה כי בכל דוח דירקטוריון שיפורסם על ידה תיכלל הגדרה מפורשת למונח כאמור.

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש ("מועד תשלום רבעוני"), מחושבים לפי סך נכסי החברה (תחילה לפי פרופורמה שהחברה תערוך בהתאם לדוחות הקיימים במועד התשלום, ובתשלום הרבעוני העוקב תבוצע התחשבות כך שדמי הניהול יהיו מבוססים על שווי נכסי החברה, כהגדרתו לעיל).

דמי ניהול בגין נדל"ן להשקעה שנרכש או נמכר במהלך הרבעון, יחושבו ממועד רכישתו או עד מכירתו. בהתאם לכך, ישולמו דמי ניהול בגין התקופה שלאחר הרכישה ויוחזרו דמי ניהול בגין התקופה שלאחר המכירה, לפי העניין, לפי החלק היחסי של הרבעון.

25.1.15. **מענק ומניות חסומות** - בנוסף, תעניק החברה לחברת הניהול גמול משתנה בשווי שייגזר מסך שווי נכסי החברה, כשחלקו ישולם כמענק כספי תלוי ביצועים ("המענק") וחלקו האחר ישולם באמצעות הקצאת מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("המניות המוקצות"), אשר תהיינה חסומות (כמפורט בסעיף קטן (ב) להלן).

(א) המענק

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

הסכום המקסימלי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה

כדלקמן:

שווי נכסי החברה	סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק בגין המדרגה הרלוונטית
מ-0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.05%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

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

להלן יתוארו הפרמטרים לקביעת סכום המענק:

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

(2) תשואת FFO ריאלית - FFO (Funds From Operations) בשיעור שנתי לפי פרסומי החברה בדו"ח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי המתוקנן (הממוצע המשוקלל של ההון העצמי לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו, בנטרול רווחים שנצברו והנפקות בגין תשלום מבוסס מניות במהלך השנה). 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 המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 25.1.15(א) זה. ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 10%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(3) עמידה בתקציב NOI שנתי - יעד ה- NOI (Net Operating Income) השנתי לכל שנה קלנדארית, יהיה שווה לסכום ה- NOI הרבעוני שתפרסם החברה בדוח הכספי השנתי המתייחס לרבעון הרביעי של השנה הקודמת, כפול ארבע, או כל יעד אחר שיקבע על ידי דירקטוריון החברה בתחילת השנה הרלוונטית ("תקציב ה- NOI"). בגין עמידה בתקציב ה- NOI בשיעור שבין 90% ל-103%, על בסיס הנכסים שהיו קיימים בתחילת השנה (מדידה Same Property) חברת הניהול תהיה זכאית באופן יחסי (ליניארית) למענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 25.1.15(א) זה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק אם עמדה בתקציב NOI שנתי בשיעור נמוך מ-90%. ככל שתוצאת מדד זה

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

תעלה על 103%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(ב) המניות המוקצות

השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	שווי שנתי של המניות המוקצות בגין המדרגה הרלוונטית
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח	0%

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

כמות המניות המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה, כפי שנקבע בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלבנטי (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיתקיימו).

המניות המוקצות תוחזקה בנאמנות ותהיינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד ליום 26 בספטמבר 2029 (תום תקופת הסכם הניהול), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול.

אם החברה תממש את האופציה להארכת הסכם הניהול, המניות שיוקצו עד תום הסכם הניהול ישתחררו מחסימה בתום תקופת הסכם הניהול המקורית (לפני שמתחילה תקופת האופציה), והמניות שיוקצו בתקופת האופציה תהיינה חסומות עד תום תקופת האופציה.

בכפוף לכל דין, בזמן חסימת המניות, חברת הניהול תהיה זכאית לחלק איזה מהן למי מהעובדים שלה או של חברות בנות שלה, או לנותני שירותים, לפי שיקול דעתה, והודעה מתאימה תימסר לנאמן.

25.1.16. אופציות לעובדי חברת הניהול - במהלך תקופת הסכם הניהול תקצה החברה

אופציות לעובדי חברת הניהול או חברות בנות שלה הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול ("האופציות")

ו-("העובדים"). להלן תיאור תנאי האופציות העיקריים :

- א. האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ;
- ב. האופציות יוקצו מידי חודש ספטמבר בגין שנת ההסכם העוקבת ("מועד ההענקה") החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול ועד שנה לפני מועד סיומו (לרבות אם הוארך תוקפו) ("חבילה") ;
- ג. השווי ההוגן של כל חבילה ייקבע על-פי נתוני יום המסחר הראשון של כל חודש ספטמבר בכל שנה, על פי מודל בלק אנד שולס, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר הון חסר סיכון לשלוש שנים, יהיה כדלקמן :

שווי נכסי החברה	השווי ההוגן של כל חבילה שנתית
מ-0 ועד 7 מיליארד ש"ח	7.5 מיליון ש"ח
מעל 7 מיליארד ש"ח	תוספת ליניארית של 0.8 מיליון ש"ח לשווי האופציות עבור כל גידול של 1 מיליארד ש"ח בסך שווי נכסי החברה בדוח הכספי האחרון (שנתי או רבעוני) שפורסם לפני ההקצאה.

כמות האופציות בכל חבילה, בהתאם לאמור לעיל, תחושב על-ידי רואה החשבון של החברה.

- ד. האופציות בכל חבילה יבשילו בתום 12 חודשים ממועד הענקתן ;
- ה. מועד הפקיעה של כל חבילת אופציות הנו 36 חודשים ממועד הענקתה של כל חבילה ;
- ו. מחיר המימוש של יחידת האופציה יחושב על פי ממוצע מחיר הסגירה המתואם של שער מניות החברה בבורסה ב- 25 ימי המסחר שקדמו ליום המסחר הראשון של חודש ספטמבר בכל שנה, בתוספת 5%.

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

בנוסף, מספקת חברת הניהול לחברה שירותי אדמיניסטרציה בתמורה חודשית בסכום שהינו זניח לחברה. לפרטים אודות התמורה ששילמה החברה לחברת הניהול עבור מתן שירותי ניהול בשנת 2023, ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

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

26. הליכים משפטיים

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

לפרטים אודות הליך משפטי בקשר עם סכסוך עם מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ בקשר לחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ, ראו ביאור 17(ו) לדוחות הכספיים.

בקשה לאישור תביעה נגזרת

ביום 4 ביולי 2023 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה נגזרת, אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על-ידי בעל מניות בחברה ("המבקש"), כנגד חברת הניהול, דירקטורים המכהנים בחברה בהווה ודירקטורים אשר כיהנו בה בעבר במועדים הרלוונטיים לבקשה, וכן נגד מנכ"ל החברה לשעבר ("המשיבים") ו-"בקשת האישור", בהתאמה).

לטענת המבקש, הסכם הניהול עם חברת הניהול לא אושר כדין לגבי תחולתו בשנים 2016 - 2020 ("תקופת התביעה"). משכך, במסגרת בקשת האישור התבקש כי החברה תתבע את חברת הניהול ושאר המשיבים, ובמסגרת זאת תעתור להשבת דמי הניהול שהחברה שילמה לחברת הניהול במהלך תקופת התביעה, בסך כולל של כ- 131 מיליון ש"ח, ולחלופין לחייב את הנתבעים לשאת בתשלום לחברה בסך השווה לדמי הניהול כאמור.

ביום 21 בספטמבר 2023 הוגשה בקשה לביהמ"ש על ידי המבקש לאשר הסתלקותו מבקשת האישור ללא צו להוצאות, למחוק את בקשת האישור, להורות על השבת אגרת בית המשפט ששולמה על ידי המבקש והכל בהתאם לתנאים שפורטו בבקשה.

ביום 27 בספטמבר 2023 ניתן פסק דין על ידי המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, המאשר את הסתלקות המבקש מהבקשה, ללא צו להוצאות.

27. יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית

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

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

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

27.2. מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים. דהיינו, החברה תשאף לרכוש נכסים מניבים הממוקמים בקרבה לדרכים ראשיות ולישובים גדולים, ככל שמדובר בנדל"ן מניב לשימוש מסחרי, וככל שמדובר בנדל"ן מניב לשימוש

משרדים תשאף החברה לרכוש נכסים הממוקמים באזורים בעלי ביקוש מבוסס או שלגביהם צופה החברה עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר מסופקים בהם שירותים שונים לנוחות עובדי המשרדים, כגון מקומות חנייה, מסעדות ושטחי מסחר;

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

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

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה המוחלטת של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 31 בדוח זה. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

28. צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה

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

29. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

29.1. מדדי ביצוע השוואתיים

FFO (Funds From Operations)

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, המעניק בסיס נאות להשוואה ולמידת תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב. החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה- FFO וה- FFO למניה עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות נדל"ן מניב אחרות, לרבות קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

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

יש להדגיש כי ה- FFO:

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

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

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

לחישוב ה- FFO ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול בגין השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 32.9 מיליון ש"ח (ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה), ושיעורם מתוך ה- FFO הינו כ- 18%.

סכום הדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2023 הינו כ- 158.1 מיליון ש"ח, ושיעורו מתוך ה- FFO הינו כ- 89%.

סכום הדיבידנד למניה ששולם בפועל בשנת 2023 הינו 0.815 אגורות, על פי מספר המניות שהיו קיימות בכל חלוקת דיבידנד.

סכום ההשקעה במקרקעין מניבים בשנת 2023 בדוח על המצב הכספי הינו כ- 508 מיליון ש"ח.

נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות ליום 31 בדצמבר 2023

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך הנכסים של החברה הינו כ- 96.4%. כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות של החברה בסך של כ- 380 מיליון ש"ח נובעות ממקרקעין מניבים. לחברה הכנסות מריבית מפיקדונות ומהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, המהוות שיעור זניח מסך הכנסות החברה מנכסים מניבים.

כ- 100% מהדיבידנד שחילקה החברה בשנת 2023 חולק מרווח שאינו ממכירת נכסים. לא חולק דיבידנד מתוך רווחי שערוד של נדל"ן להשקעה.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, הינו כ- 7,189 מיליון ש"ח.

29.2. חמשת בעלי המניות העיקריים

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה הגבוה ביותר במניות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הינם כמפורט להלן:

בעל המניות ²³	מספר מניות	שיעור ההחזקה בהון המונפק	שיעור ההחזקה בדילול מלא
אלטשולר-שחם בע"מ	20,899,777	10.75%	10.49%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ	19,699,363	10.14%	9.89%
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ	19,688,497	10.13%	9.88%
הפניקס אחזקות בע"מ	15,433,852	7.94%	7.75%
כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ	14,720,883	7.57%	7.39%
סה"כ	90,442,372	46.53%	45.40%

²³ לפרטים בנוגע לבעלי העניין ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (אסמכתה מספר: 2024-01-002947) המובא על דרך ההפניה.

29.3. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

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

לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 6.8 לעיל, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.

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

30. ניהול סיכונים סייבר

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

החשיפה לסיכונים סייבר עשויה לנבוע מסוגי מתקפות שונים ומגורמים שונים של מתקיפים, פנימיים או חיצוניים, אשר ינסו לפעול נגד החברה או גורמים קשורים אליה. מכיוון שהחברה עושה שימוש במערכות מחשב ומאגרי מידע ובקרה ממוחשבים, כשלים באבטחת המידע עלולים להוביל לאובדן או חשיפה של מידע תפעולי ופיננסי ולפגיעה בתפקוד השוטף של הפעילות העסקית של החברה ובמוניטין שלה.

החברה מבצעת מעת לעת מיפוי של המערכות הטכנולוגיות שלה והערכה של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע ולהתממשות איומי סייבר ושל הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה. כמו כן, כתבה החברה נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועים כאמור, אשר כוללים, בין היתר, דיווחים עתיים ושוטפים של החברה לועדת הביקורת, למבקר הפנימי ולדירקטוריון החברה. לצורך קיום ההליך וכן לצורך עדכון השוטף של הנהלים, לרבות תרגולם, מסתייעת החברה ביועצים חיצוניים לענייני אבטחת מידע. לחברה מנהל אבטחת מידע חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה, אחראים ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאמצה החברה.

החברה פועלת באופן תדיר לשיפור תחום אבטחת המידע ולמניעת כשלי אבטחה במערכות המידע והפחתת סיכונים סייבר, בין היתר באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, כלים טכנולוגיים לאבטחת המידע ולמניעת כשלים במערכות המחשב וכן באמצעות העלאת רמת אבטחת המידע בקרב העובדים על ידי הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע. כמו כן, החברה פועלת להטמעת מוצרי אבטחת מידע, מבצעת בקורות וסקרי סיכונים, בדיקות אבטחה ומבדקי חדירות. בנוסף, במהלך השנים 2021-2023, החברה שדרגה באופן משמעותי את תשתיות המחשב, את מערך הגיבויים הפנימיים והחיצוניים של החברה, ואת יכולות השחזור וההתאוששות מאסון שלה.

במסגרת נהלי אבטחת המידע של החברה, אומץ ועודכן נוהל לטיפול באירועי אבטחת מידע הקובע באופן מפורט את אופן התנהלות הגורמים השונים בחברה, בסיוע יועציה החיצוניים, לטיפול באירוע סייבר שונים על סוגיהם, לרבות נהלי התאוששות מאסון.

בנוסף, המלחמה הובילה לעלייה במתקפות הסייבר כנגד מדינת ישראל וכן לשינויים זמניים בתהליכי העבודה בשל התגברות העבודה מהבית, אך החברה פעלה ועודנה פועלת להתאמת כלי ההגנה והבקורות לתקופה זו.

בעקבות ההליך שנעשה, מעריכה החברה כי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה, ושבהתממש סיכון סייבר, יהיה באפשרותה לחזור לפעילות תקינה תוך זמן קצר יחסית ולהמשיך את פעילותה העסקית. יחד עם זאת, נוכח מאפייני סיכוני הסייבר, אין לחברה יכולת להבטיח למנוע באופן מוחלט או חלקי את התממשות הסיכון.

31. דיון בגורמי סיכון

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

31.1. סיכוני מאקרו

31.1.1. מצב המשק – מיתון במשק בכלל, ובשוק הנדל"ן, בפרט, ובעקבותיו ירידה בשווי

נכסי המקרקעין בישראל וכן בתשואות מדמי השכירות, בתקופה שלאחר סיום חוזי השכירות הקיימים בחברה, בייחוד לאור האפשרות למשבר בשווקים הפיננסיים בשל הזעזועים הפוליטיים ו/או הבטחוניים באזור המזרח התיכון ולאור המלחמה בישראל, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק, לרבות כתוצאה מהימשכות המלחמה או הרחבתה לחזיתות נוספות, עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה ועל יכולתם לקיים את הסכמי השכירות שבינם לבין החברה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1 לעיל.

31.1.2. מצב ביטחוני – הימשכות המלחמה או הרחבתה לחזיתות נוספות וכן החמרה של

המצב הביטחוני בשאר שטחי מדינת ישראל עלולים לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות, ובעקיפין להשפיע על מחיר הרכישה של נכסים מניבים חדשים. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

31.1.3. תנאי מימון ומצב שוק ההון – בכוונת החברה להמשיך ולממן את פעילותה, בין

היתר, באמצעות גיוסי הון וחוב. לפיכך, קיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, יקשה על החברה לגייס את ההון והחוב הדרושים לה להשגת יעדיה העסקיים. כך גם שינוי בעלויות גיוס הון, כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים במשק, עשוי להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה.

31.1.4. שינויים במדד המחירים לצרכן – לחברה התחייבויות צמודות למדד המחירים

לצרכן, ולפיכך חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן עשויה להשפיע על רווחי

החברה. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן הגדול למדד המחירים לצרכן ולפיכך שינויים במדדים אלה עשויים להשפיע על הכנסות החברה ועל רווחיה.

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

לפרטים נוספים אודות השפעות שינויי הריבית ושינויים במדד המחירים לצרכן על החברה, ראו סעיף 5.1.3 לעיל.

31.1.6. סיכוני סייבר – לפירוט אודות חשיפת החברה לסיכוני סייבר והתמודדות החברה עמם, ראו סעיף 30 לעיל.

31.2. סיכונים ענפיים

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

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

31.2.3. שינויי חקיקה ותקינה – לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיפים 24 ו-6.8 לדוח זה, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי החברה, עשויה להיות השפעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

31.3. סיכונים מיוחדים לחברה

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

31.3.2. איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין – במקרה של אי עמידה בתנאים המוטלים על החברה בהתאם לפקודה, לרבות תנאים הניתנים לתיקון אך שלא תוקנו במועד (ראו סעיף 6.8 לעיל), יישלל מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

והיא תידרש לשלם מס על רווחיה בנוסף למס שיוטל על המשקיעים בה בעת קבלת רווחיהם.

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

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

ריט 1 בע"מ

13 במרץ 2024

שמות החותמים ותפקידיהם:

דרור גד, יו"ר הדירקטוריון

שמואל רופא, מנכ"ל

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה).

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה והגדולה בישראל. קרן השקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות ייחודי בישראל, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן מאפשרת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים על ידי הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

החברה מנצלת את נסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישת נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, בניהולם המסחרי, בהשכרתם, בתחזוקתם ובהשבחתם. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

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

הסביבה העסקית

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית בה פועלת החברה, לרבות מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), והשפעותיה על פעילות החברה, ראו סעיף 5.1 לפרק א' שנכלל בדוח התקופתי.

החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת לחזרתם של החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החלה המלחמה, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות.

מתחילתה של שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, שעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נותרו גבוהים ונרשמה יציבות בדמי השכירות הריאליים, וזאת בכלל תחומי הפעילות של החברה. עם זאת, לסיביבה העסקית השפעות על ענף הנדל"ן המניב בישראל בו פועלת החברה.

בתחום המשרדים, המהווה כ- 51% מתיק הנכסים המניבים של החברה, מורגשת מתחילת שנת 2023 התמתנות בביקושים ועלייה בהיצע של שטחי השכרה למשרדים, וזאת בעיקר על רקע צמצום כח האדם וגלי הפיטורים בענף ההיי טק. התמתנות הביקושים והתארכות המו"מ להתקשרות בהסכמים חדשים הועצמו בעקבות המלחמה. במקביל, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים.

בנכסיה המניבים של החברה **בתחום המסחר**, המהווה כ- 22% מתיק הנכסים המניבים וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים, רמת הפדיונות והפעילות העסקית במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ועד לתחילתה של המלחמה היתה גבוהה. עם זאת, בשנת 2023 פורסמו אינדיקטורים שהצביעו על ירידה בצריכה הפרטית במשק וזאת אף לפני תחילתה של המלחמה. בחודשיים הראשונים של המלחמה (אוקטובר-נובמבר 2023) נרשמה ירידה בפדיונות בעסקיהם של השוכרים במרבית המרכזים המסחריים, אך החל מחודש דצמבר 2023 ניכרת התאוששות, ועד למועד פרסום דוח זה, הפעילות הכלכלית השתפרה משמעותית, וברוב חלקי הארץ אף חזרה לרמתה טרום המלחמה, לצד עלייה בצריכה הפרטית.

בתחום החניונים, המהווה כ- 5% מתיק הנכסים של החברה, נרשמה יציבות בהכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, ומאז תחילת המלחמה ונכון למועד פרסום דוח זה קיימת פגיעה בהכנסות בעיקר כתוצאה מירידה במופע הלקוחות המזדמנים.

ביתר תחומי הפעילות של החברה נרשמה יציבות בשעורי התפוסה ובדמי השכירות בשנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה.

השפעת המלחמה על פעילותה של החברה

כאמור, למועד פרסום דוח זה, הפעילות הכלכלית במשק השתפרה משמעותית ביחס לחודשי המלחמה הראשונים (אוקטובר-נובמבר 2023), במהלכם החברה העניקה הקלות, בעיקר תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות), מרביתן לשוכריה מתחום המסחר. הפגיעה בהכנסות החברה מתחום המסחר כתוצאה מההקלות לשוכרים בעקבות המלחמה אינה מהותית לחברה, והוכרה במלואה (כקיטון בהכנסות) בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023.

הפגיעה בהכנסות החברה בשנת 2023 מתחום החניונים כתוצאה מהמלחמה (ביחס לתחזיותיה המקוריות לשנת 2023), אשר נובעת בעיקר מהירידה במופע הלקוחות המזדמנים אינה מהותית לחברה. השפעתה הכוללת של המלחמה על הכנסות החברה מתחומי המסחר והחניונים ברבעון הרביעי של 2023 הסתכמה לסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

הקלות תזרימיות נקודתיות ניתנו גם לשוכרים בתחומי הפעילות הנוספים של החברה, וזאת רק לאחר שהחברה ביצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה. להערכת החברה למועד פרסום דוח זה, לא צפויה פגיעה משמעותית להכנסותיה כתוצאה מהקלות תזרימיות אלו.

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

הימשכות אפשרית של הלחימה בעצימות גבוהה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) עלולים להוביל למיתון כלכלי ולקשיים כלכליים של שוכרים, להעמיק את השחיקה בכח הקנייה של משקי הבית ולמתן את הצריכה הפרטית, להוביל לירידה ברמת הפדיונות במרכזים המסחריים, ולפגיעה בעסקי שוכריה.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל השלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, להערכת החברה, המגוון הרחב של ענפי הפעילות של שוכריה בנכסיה השונים מצמצם את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות השפעות אלו.

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

לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים), ראונספח ד' לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה לשנת 2024, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה. הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית, לרבות של המלחמה, על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הימשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.

דוחות מאוחדים מורחבים

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

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 בדצמבר 2023, נכסי החברה כוללים 57 נכסים מניבים בשטח של כ- 658 אלף מ"ר¹. שיעור התפוסה¹ בנכסי החברה הינו כ- 95.5% (כ- 97.7% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי ושנרכשו ברבעון הרביעי של 2023).

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 950 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה, לגיוון ולהשבחת תיק הנכסים המניבים שלה תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מאוחד

מורחב, במיליוני ש"ח):

רבעון 4 2021	רבעון 4 2022	רבעון 4 2023	% שינוי רבעון 4 2022-2023	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	% שינוי 2022-2023	
94.9	110.6	102.3	(7.5%)	349.2	418.7	423.0	1.0%	NOI
-	95.3	96.6	1.3%	-	356.9	378.8	6.1%	NOI Same Property
70.6	81.6	67.0	(17.9%)	254.1	314.4	293.9	(6.5%)	FFO ריאלי (*)
0.39	0.42	0.35	(18.2%)	1.41	1.67	1.52	(9.0%)	FFO ריאלי (*) למניה (ש"ח)

(*) לפרטים נוספים, ראו בהמשך סעיף זה להלן.

FFO ריאלי בגישת ההנהלה. לפרטים אודות FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, ראו סעיף 1.5 להלן.

העלייה ב- NOI בשנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינה למרות ירידה של כ- 38 מיליון ש"ח שנבעה מפינוי שטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. העלייה נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים בתקופת הדוח ומהנבה של נכסים חדשים שנרכשו, וזאת על אף השפעתם של פינוי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה ברעננה ושל השפעתה של המלחמה על הכנסות מתחומי המסחר והחניונים, ברבעון הרביעי של השנה.

העלייה ב- NOI Same Property (נכסים זהים) ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה ומהשפעת עליית המדד על דמי השכירות.

הירידה ב- NOI ברבעון הרביעי של 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת גם היא בעיקר מפינוי שטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה (ירידה של כ- 12 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד), וכן מהשפעתה השלילית של המלחמה על ההכנסות מתחומי המסחר והחניונים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

הירידה ב- FFO הריאלי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבעה מהשפעת פינוי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה ברעננה על ה- NOI כמפורט לעיל, ועלייה בהוצאות המימון.

הירידה ב- FFO הריאלי למניה נובעת מהירידה ב- FFO הריאלי ומגידול במספר המניות המשוקלל של החברה (כ- 3%) אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2022.

¹ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק, רעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, רעננה ראו בסעיף 1.2 להלן.

מדד ביצוע - NOI

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

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

מדד ביצוע - FFO

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, המעניק בסיס נאות להשוואה ולמידת תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב. החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה- FFO וה- FFO למניה עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות נדל"ן מניב אחרות, לרבות קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

ה- FFO מבטא רווח כולל, בנטרול: שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, רווחים או הפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או כאלו הנובעים מנדל"ן להשקעה בהקמה, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים והתאמות נוספות בגין הכנסות או הוצאות אחרות אשר אינן תזרימיות באופיין. לפרטים נוספים בדבר חישוב ה- FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

דגשים עיקריים לפעילות החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

תיק הנכסים תיק הנכסים הסתכם לכ- 8.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, לעומת כ- 7.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. <u>עסקאות עיקריות בתקופה:</u> - השלמת רכישת 3 קומות משרדים במגדל היוכל בתל-אביב (דצמבר 2023). - השלמת הקמתם של מגדל אינפנייטי במתחם אינפנייטי פארק ברעננה ושל נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה הר-טוב (אוגוסט 2023). - רכישת נכס לוגיסטיקה ואחסנה במועצה אזורית גדרות (אוגוסט 2023). - מכירת נכס בלוד (מאי 2023). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן. שערוכי נדל"ן להשקעה חיוביים, נטו, בסך של כ- 214 מיליון ש"ח בשנת 2023, שנבעו בעיקר מהערכות שווי אשר בוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים לשני נכסים של החברה שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 (מגדל אינפנייטי ברעננה ומבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה הר-טוב). לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.	
תוצאות שנת 2023 NOI לשנת 2023 כ- 423 מיליון ש"ח, לעומת תחזית מחודש נובמבר 2023 של כ- 420-428 מיליון ש"ח וכ- 418-428 מיליון ש"ח בתחזית המקורית. FFO ריאלי לשנת 2023 כ- 294 מיליון ש"ח, לעומת תחזית מחודש נובמבר 2023 של כ- 291-298 מיליון ש"ח וכ- 290-300 מיליון ש"ח בתחזית המקורית. FFO ריאלי למניה לשנת 2023 כ- 1.52 ש"ח למניה, לעומת תחזית מחודש נובמבר 2023 של כ- 1.50-1.54 ש"ח למניה וכ- 1.50-1.55 ש"ח למניה בתחזית המקורית.	
תחזיות החברה לשנת 2024 – המשך צמיחה אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2024 הינו כ- 452-462 מיליון ש"ח (צמיחה של כ-8%). אומדן ה- FFO הריאלי לשנת 2024 הינו כ- 303-313 מיליון ש"ח (צמיחה של כ-5%). אומדן ה- FFO הריאלי למניה לשנת 2024 הינו כ- 1.56-1.61 ש"ח למניה (צמיחה של כ-4%). לפרטים נוספים, לרבות בקשר לתוספת ה- NOI ו- FFO החזויה לאחר השלמת עבודות השיפוץ וההשבחה למתחם אינפנייטי פארק ברעננה, ראו בסעיף זה להלן.	
NOI NOI Same Property² עלייה של כ- 1.0% ב- NOI בשנת 2023 ביחס לאשתקד, ירידה של כ- 7.5% ב- NOI ברבעון הרביעי של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- NOI בשנת 2023 הסתכם בכ- 423 מיליון ש"ח, לעומת כ- 419 מיליון ש"ח אשתקד. ה- NOI ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בכ- 102 מיליון ש"ח, לעומת כ- 111 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו, בניכוי השפעתם של פינוי שטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה, וכן מהשפעתה השלילית של המלחמה על ההכנסות מתחומי המסחר והחניונים ברבעון הרביעי של שנת 2023. עלייה של כ- 6.1% ב- NOI מנכסים זהים בשנת 2023 ביחס לאשתקד, ושל כ-1.3% ברבעון הרביעי של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים ראו בסעיף זה לעיל ובסעיף 1.6 להלן.	
FFO ריאלי FFO ריאלי למניה ירידה של כ- 6.5% ב- FFO הריאלי ושל כ- 9.0% ב- FFO הריאלי למניה בשנת 2023 ביחס לאשתקד: ה- FFO הריאלי בשנת 2023 הסתכם בכ- 294 מיליון ש"ח (כ- 1.52 ש"ח למניה), לעומת כ- 314 מיליון ש"ח (כ- 1.67 ש"ח למניה) אשתקד. ירידה של כ- 17.9% ב- FFO הריאלי ושל כ- 18.2% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון הרביעי של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד: ה- FFO הריאלי ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם בכ- 67 מיליון ש"ח (כ- 0.35 ש"ח למניה), לעומת כ- 82 מיליון ש"ח (כ- 0.42 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד.	

² בהשוואת נתוני ה- NOI Same Property נוטרלו כ- 5.8 מיליון ש"ח מה- NOI בשנת 2023 וכ- 43.4 מיליון ש"ח אשתקד (מתוכם, כ- 12.3 מיליון ש"ח מה- NOI של הרבעון הרביעי של שנת 2022) שנבעו משטחי אינפנייטי קמפוס ופלאזה אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה.

הירידה ב- FFO הריאלי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבעה מהשפעת פינוי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה ברעננה על ה- NOI כמפורט לעיל, ועלייה בהוצאות המימון. הירידה ב- FFO הריאלי למניה נובעת מהירידה ב- FFO הריאלי ומגידול במספר המניות המשוקלל של החברה (כ- 3%) אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2022.	
שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 95.5%³ (כ- 97.7% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי ושנרכשו ברבעון הרביעי של 2023).	שיעור תפוסה גבוה
דיבידנד צפוי בגין שנת 2024 של כ- 163 מיליון ש"ח (84 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 5.6% (על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2024). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים⁴	
אשרור דירוג (יולי 2023) לדירוג אגרות החוב של החברה (ilAA) ולדירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה (+ilA-1), על ידי S&P מעלות. עדכון תחזית דירוג המנפיק מיציבה לשלילית (ilAA\Negative). אשרור דירוג (ilAA) להנפקת אגרות החוב שביצעה החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ז') בחודש אוקטובר 2023. לפרטים ראו בסעיף 1.3 להלן ובנספח ה' לדוח זה.	דירוג אגרות החוב של החברה
- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.90% ליום 31 בדצמבר 2023 (כ- 1.67% ליום 31 בדצמבר 2022). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.8% (אגרות חוב (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.4 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2024).	עלות החוב המשוקללת
מח"מ חוב משוקלל של כ- 4.1 שנים	
- הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ז') בחודש ינואר 2023 בהיקף כספי של כ- 330 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 2.27% צמודת מדד, במח"מ של כ- 7 שנים למועד ההנפקה. - הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ז') בחודש אוקטובר 2023 בהיקף כספי של כ- 158 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 3.77% צמודת מדד, במח"מ של כ- 6.7 שנים למועד ההנפקה. - הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ה') בחודש אוקטובר 2023 בהיקף כספי של כ- 130 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 3.35% צמודת מדד, במח"מ של כ- 2.9 שנים למועד ההנפקה. - הארכת התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, בהיקף של כ- 293 מיליון ש"ח, לתקופה נוספת בת 5 שנים.	נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי
למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 780 מיליון ש"ח.	רמת נזילות גבוהה
כ- 3,989 מיליון ש"ח (כ- 20.52 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2023, לעומת כ- 3,774 מיליון ש"ח (כ- 19.50 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2022, עליה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז.	הון עצמי (המיוחס לבעלים)

³ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

⁴ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17 (יא) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים בשווי של כ- 13% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

תחזיות החברה לשנת 2024:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2024 הינו כ- 452-462 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2024 הינו כ- 303-313 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי למניה של החברה לשנת 2024 הינו כ- 1.56-1.61 ש"ח למניה.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

הערכות החברה אשר שימשו לתחזיות החברה לשנת 2024 מבוססות, בין היתר, על הנחות עבודה לפיהן המלחמה תימשך בשנת 2024, תתמקד רק בחזית הדרומית ותימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים. להערכת החברה, ובהתאם להנחות אלו, השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה בשנת 2024 לא תהיה מהותית. עם זאת, מצב בו יתממש תרחיש החמרה במצב הבטחוני ותחילתה של לחימה בחזית הצפונית ו/או בגזרות נוספות, עלול להוביל לפגיעה משמעותית בהכנסות החברה, שלא הובאה בחשבון בתחזיותיה של החברה לשנת 2024, נכון למועד פרסום דוח זה.

מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

אומדני החברה לשנת 2024 כוללים NOI בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023 בפועל, וכ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022, וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ והשבחת הנכס.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 75-80 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI החזויה ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לאחר השלמת השיפוץ וההשבחה וביחס לתחזיות 2024 היא בסך של כ- 42-47 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO הריאלי נאמדת בסך של כ- 39-44 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

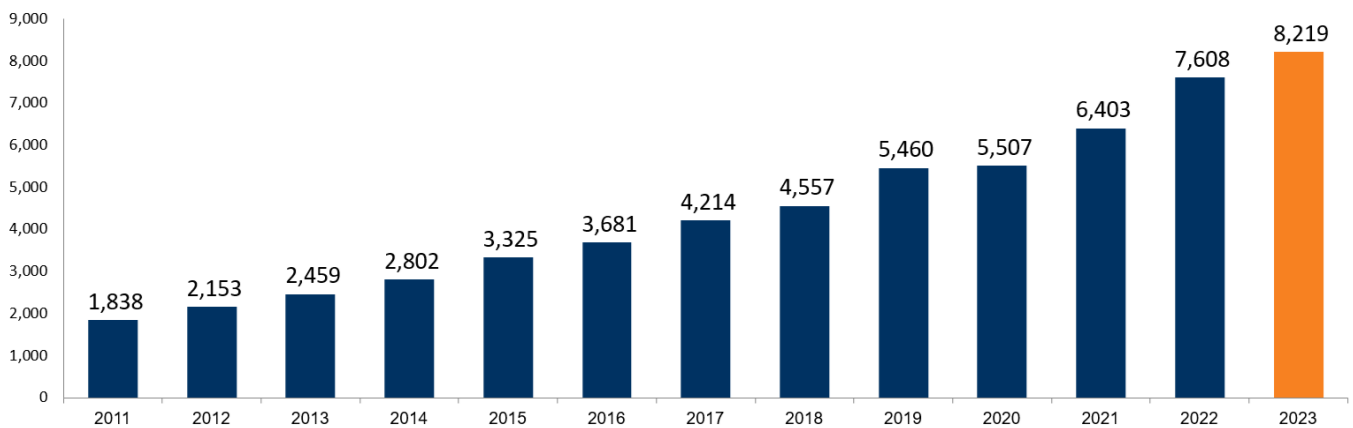
תוספת עתידית

תוספת NOI שנתית חזויה בסך של כ- 28-30 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 25 מיליון ש"ח בגין חוזים חתומים למועד פרסום דוח זה), ותוספת FFO ריאלי שנתית חזויה של כ- 18-20 מיליון ש"ח, המשקפות את חלק החברה בהנבה מלאה של נכסים שרכישתם ו/או הקמתם הושלמה ב-12 החודשים האחרונים ו/או צפויה ב-18 החודשים הבאים (וזאת מעבר לאמור לעיל בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה).

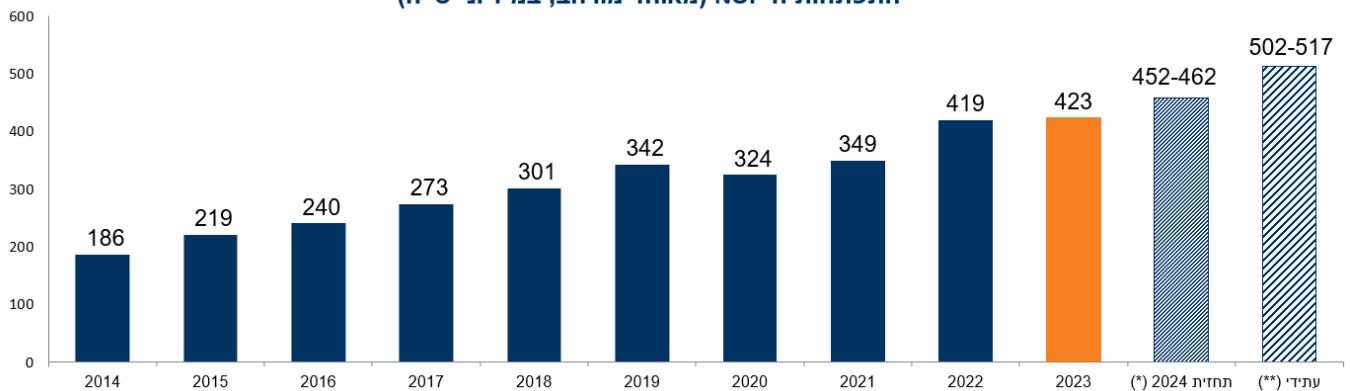
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

התחזיות והאמדנים לשנת 2024 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2024. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2024, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החזויות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשמעות מהן, מסיבות שונות, וביניהן הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים. הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבוניים ולתחזיות החברה המעודכנות לשנת 2024, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

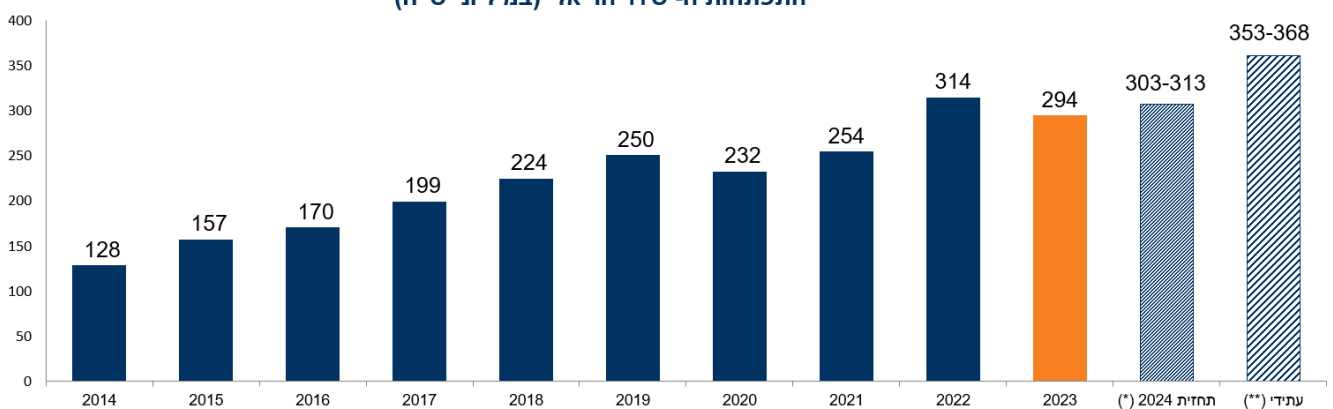
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



(*) לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2024, ראו בסעיף זה לעיל.

(**) התוצאות העתידיות החזויות כוללות, מעבר לתחזית 2024:

- תוספת הנבה חזויה מאכלוס מלא של מתחם אינפנייטי פארק ברעננה (בעיקר בגין שטחים שטרם הושכרו למועד פרסום דוח זה).
- תוספת הנבה מלאה חזויה מחלק החברה בנכסים שרכישתם/הקמתם הושלמה ב-12 החודשים האחרונים ו/או צפויה ב-18 החודשים הבאים.
- גריעת חלק החברה בהנבה משטחים המושכרים במגדל מחצית היובל, בשל מימוש אופציה של מדינת ישראל לרכישתם.

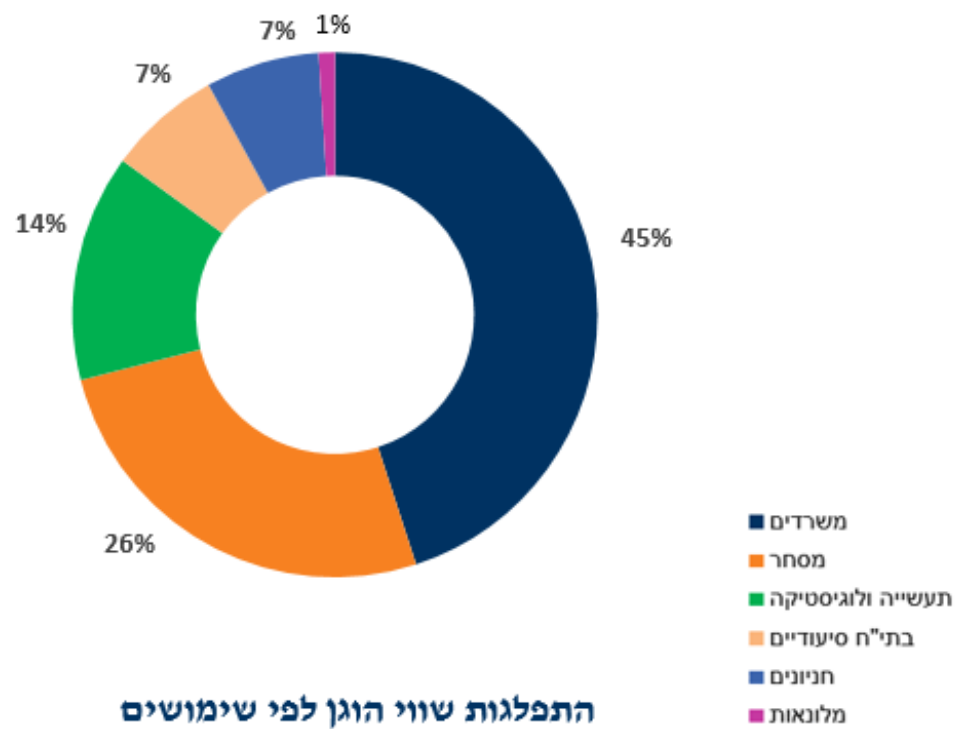
התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 (מאוחד מורחב):

שימושים	שטח (*)	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה (*)	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	210,486	192,136	45%	89.6%	4,162,512	51%
מסחר	111,050	108,927	26%	97.3%	1,829,251	22%
תעשייה ולוגיסטיקה	201,118	57,890	14%	97.7%	1,258,765	15%
בתי חולים סיעודיים	37,058	31,051	7%	100%	447,720	6%
חניונים	93,523	28,499	7%	100%	439,304	5%
מלונאות	4,532	4,533	1%	100%	81,185	1%
סה"כ	657,767	423,036	100%	95.5%	8,218,737	100%

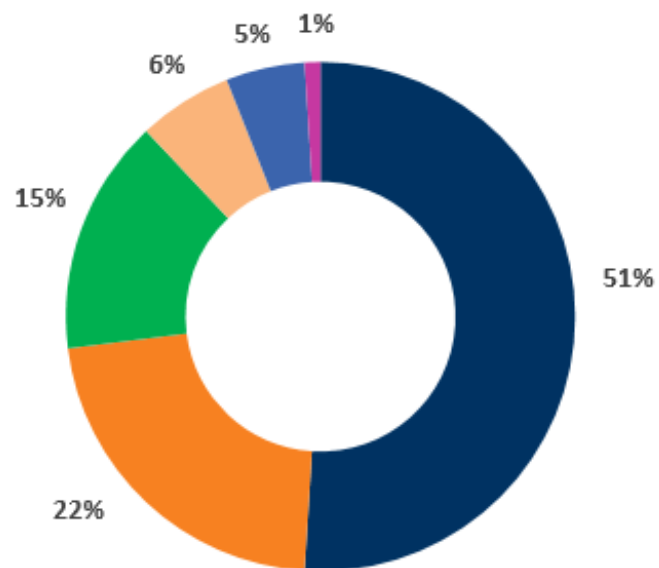
(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. שווים של שטחים אלו נכלל בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתם של מגדל אינפיניטי במתחם אינפיניטי פארק ברעננה ושל נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה הר-טוב. שיעור שיווק השטחים להשכרה במגדל אינפיניטי ברעננה הינו כ-67%, ובנכס בהר-טוב כ- 82% (כ-91% למועד פרסום דוח זה). בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2023 רכשה החברה, ביחד עם השותפה בנכס, 3 קומות נוספות (פנויות) במגדל מחצית היובל. בנטרול נכסים אלו, שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2023 בנכסי החברה הינו כ- 97.7% (כ- 94.7% בתחום המשרדים וכ- 99.1% בתחום התעשייה והלוגיסטיקה).

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח):

8,218,737	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2023
(86,633)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה ⁽¹⁾
(672,251)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות ⁽²⁾
(354,761)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
7,105,092	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
102,272	NOI לרבעון הרביעי של שנת 2023
10,865	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב ⁽³⁾
452,548	NOI מתוקנן בקצב שנתי ⁽⁴⁾
6.37%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) ⁽⁵⁾

(1) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה ששכומם, בקצב שנתי, ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 6.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

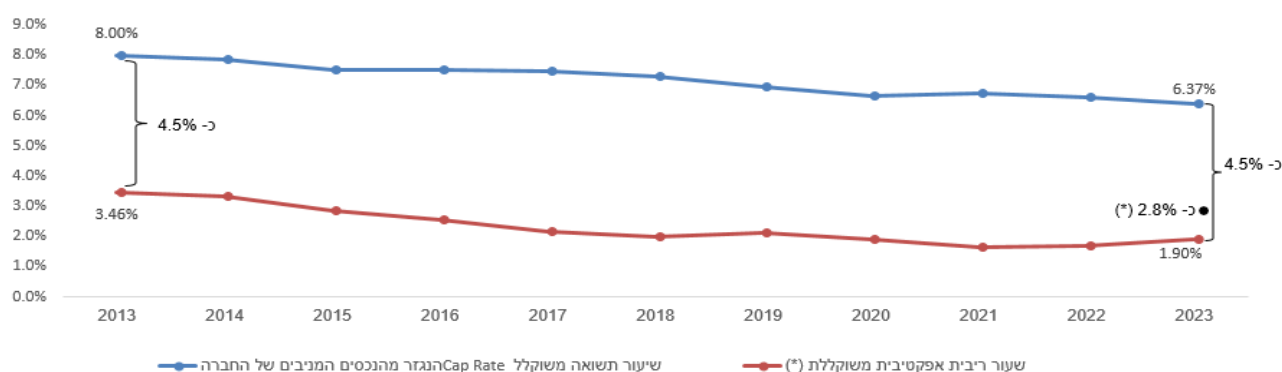
(2) שווי המימוש לזכויות נוספות כולל בעיקר את שווי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

(3) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (2) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים; (3) הפחתת דמי החכירה ברעננה; (4) נטרול השפעת המלחמה על הכנסות תחום המסחר ברבעון הרביעי של 2023.

(4) NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל. כמו כן, יובהר כי אינו כולל את ה- NOI העתידי החזוי מהשטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

(5) שיעור התשואה המשוקלל, כפי שחושב ליום 31 בדצמבר 2023, הושפע מהפגיעה בתוצאות החניונים ברבעון הרביעי של שנת 2023 בשל המלחמה (שלא בוצעה התאמה בגינה). בנטרול השפעת המלחמה על הכנסות החניונים ברבעון הרביעי של 2023, שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 6.56%.

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



(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.8% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.4 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2024).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2021-2024

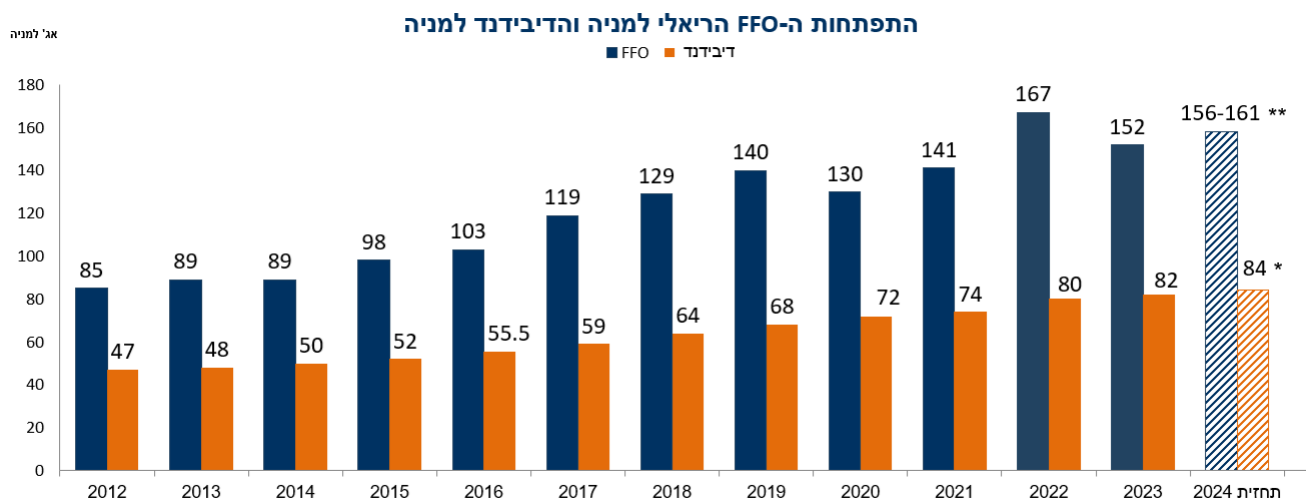
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2021-2024 :

2021	2022	2023	2024	
134	153	159	*163	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.74	0.80	0.82	0.84	דיבידנד למניה (ש"ח) (**)

(*) דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2024, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2024, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

(**) על פי מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.

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



* דיבידנד מינימאלי בסך של כ- 163 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2024 (84 אגורות למניה ביום קבלת ההחלטה), ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2024, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

** לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2024, ראו בסעיף זה לעיל.

1.2. להלן תאור קצר של העסקאות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

מכירת נכס בלוד

בחודש מאי 2023 מכרה החברה לצד ג' שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), את מלוא זכויותיה בשני מבנים סמוכים הממוקמים באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד ("הנכס"), במצבם AS-IS, בתמורה לסכום של כ- 131.5 מיליון ש"ח ("התמורה"). תשלום ראשון בסכום של 37.5 מיליון ש"ח שולם לחברה בחודש מאי 2023, על חשבון התמורה. יתרת התמורה תשולם לחברה בתוך כ- 24 חודשים ממועד ההתקשרות, בתוספת הפרשי הצמדה למדד. החל ממועד ביצוע התשלום הראשון, זכאי הרוכש ל- NOI מהנכס והינו חב בחובות ובהתחייבויות בקשר עם הנכס, בהתאם ובכפוף למנגנונים שהוסכמו בין הצדדים. במסגרת ההתקשרות הוסדרו בין החברה לבין הרוכש מנגנונים להבטחת תשלום יתרת התמורה. שיעור התפוסה בנכס עמד על כ- 95% למועד המכירה. ה- NOI השנתי מהנכס, כפי שנכלל בתחזית המקורית של החברה לשנת 2023, עמד על כ- 9.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 עמד על כ- 124.5 מיליון ש"ח.

רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, גדרות

בחודש אוגוסט 2023 רכשה החברה מצד ג' שאינו קשור לחברה ("המוכר") את מלוא (100%) זכויות המוכר במקרקעין, בשטח כולל של כ- 39 דונם, ובמבנים הבנויים בהם, המשמשים לאחסנה בשטח מבונה בהיקף של כ- 18,000 מ"ר ("העסקה" ו- "הנכס"). הנכס ממוקם במועצה האזורית גדרות בסמוך לאזור התעשייה הצפוני של אשדוד ובסמיכות לצירי תנועה ראשיים. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכר במועד חתימת ההסכם סך של 194 מיליון ש"ח. הנכס מושכר לשני שוכרים ("השוכרים"), לתקופות שכירות שונות, עם אופציות הארכה לתקופות שונות בעליית דמי השכירות לאחד השוכרים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס למועד זה הנם כ- 8 מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן. להערכת החברה, ניתן יהיה להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס, הן באמצעות דמי השכירות מכח ההסכמים הקיימים והן באמצעות פעולות השבחה נוספות, כך שהתשואה השנתית החזויה מהנכס תעלה לכ- 6.5% לפחות במהלך השנים הקרובות.

"מגדל היובל" בתל אביב

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם על ידיה, במישרין ובעקיפין. יתרת המניות מוחזקות על ידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה"). מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב.

בחודש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותפה עם בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("הבנק") לרכישה משותפת (בחלקים שווים) של כל זכויותיו של הבנק ב- 3 קומות במגדל היובל. העסקה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2023. החברה שילמה תמורת חלקה בנכס סך של כ- 90 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה, מחזיקות יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

בהתאם להסדר פשרה שהושג בהליך הגישור שהתקיים בחודש דצמבר 2022 בין החברה לבין בעלי השליטה בישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו"), השיבו בעלי השליטה בישפרו לחברה בחודש ינואר 2023 את הערבויות הבנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח אשר העמידה לטובתם, וכן שילמו לה סכום של 7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתאם להסדר הפשרה, סכום נוסף בסך של 18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם לחברה בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. במקביל, ממשיכה החברה לנהל את תביעתה נגד ישפרו לאכיפת מימוש האופציה שניתנה לחברה לרכישת 75% מחלקה של ישפרו ב"ישפרו סנטר" במודיעין. נכון למועד פרסום דוח זה, הצדדים מצויים בשלב ההליכים המקדמיים ונקבע דיון קד"מ בפני בית המשפט המחוזי בחודש מרץ 2024.

לפרטים נוספים ראו ביאור 17(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

מתחם אינפנייטי פארק, רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפנייטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפנייטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 67% משטחי המגדל (כ- 69% משטחי המשרדים).

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024 צפויה השלמתו של **פארק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 40 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 13 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).

עבודות השדרוג באינפנייטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפנייטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 240-260 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 114 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 32% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה מחלקה במתחם אינפנייטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 75-80 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2024, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

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

נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, אזור התעשייה הר-טוב

בשנת 2018 רכשה החברה ביחד עם רוכש נוסף ("השותף") בחלקים שווים (החברה 50% והשותף 50%), מגרשים בשטח כולל של כ- 18.3 דונם, באזור התעשייה הר-טוב, במועצה אזורית מטה יהודה. החברה, ביחד עם השותף, הקימו על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה ("הנכס") בשטח של כ- 30,000 מ"ר, בעלות כוללת של כ- 145 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של הנכס. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 91% משטחי הנכס. חלק החברה ב- NOI השנתי החזוי מהנכס לאחר אכלוסו המלא, נאמד בכ- 7.6 מיליון ש"ח.

סכסוך בעלי מניות בגני שרונה, תל אביב

לפרטים ראו ביאור 17(ו) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

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

1.3. הון וחוב

הון

לפרטים בדבר הון החברה, ראו ביאור 12 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

אגרות חוב

בחודש ינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 295 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 330 מיליון ש"ח. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.27%.

בחודש אוקטובר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 114 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 130 מיליון ש"ח. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.35%.

בחודש אוקטובר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 153 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 158 מיליון ש"ח. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.77%.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

ניירות ערך מסחריים

בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארכה התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, בהיקף של כ- 293 מיליון ש"ח, לתקופה נוספת בת 5 שנים.

לפרטים בדבר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 8(ב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

מסגרות אשראי

במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח, הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות עם בנקים ועם נותני אשראי אחרים ב- 210 מיליון ש"ח.

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 1,165 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 415 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.

לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה, ראו ביאורים 8(א) ו-17(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

דירוג החברה

החברה ותעודות ההתחייבות שלה מדורגות על ידי על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות"). לחברה דירוג מנפיק לזמן ארוך ilAA\Negative ודירוג ilAA לתעודות ההתחייבות לזמן ארוך. דירוג המנפיק לזמן קצר של החברה ודירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה הינו ilA-1+. בחודש יולי 2023 אושרו דירוגי תעודות ההתחייבות של החברה לזמן ארוך ולזמן קצר, ועודכנה תחזית דירוג המנפיק לזמן ארוך מיציבה לשלילית (ilAA\Negative). אשרור דירוג ilAA להנפקת אגרות החוב שביצעה החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ז') בחודש אוקטובר 2023. לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

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

הסעיף	31.12.23	31.12.22	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	8,161	7,712	
נכסים שוטפים	182	411	הקיטון בנכסים השוטפים נבע בעיקר מירידה, נטו, במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 238 מיליון ש"ח ששימשו לפעילותה השוטפת של החברה ובכלל זה לרכישת נכסים חדשים.
נדל"ן להשקעה	7,189	6,582	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 508 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 233 מיליון ש"ח, בניכוי מכירת נכס בתקופה בסך של כ- 134 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	661	663	השינוי נבע בעיקר מהרווח השוטף בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, בניכוי התאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.
הון חוזר	(734)	(625)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המימון השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 182 מיליון ש"ח (כ- 411 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 916 מיליון ש"ח (כ- 1,036 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). הקיטון, נטו, בהון החוזר נבע בעיקר מירידה ביתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים ששימשו להשקעות בנדל"ן להשקעה (לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 750 מיליון ש"ח. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. דירקטוריון החברה בחר את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	753	890	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 325 מיליון ש"ח (כ- 249 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 428 מיליון ש"ח (כ- 641 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,952	2,579	הגידול, נטו, נבע מהנפקות של אגרות חוב בתוספת הפרשי הצמדה למדד שנצברו על אגרות החוב, בקיזוז פדיונות בתקופה. לפרטים נוספים בקשר לאגרות החוב של החברה, לרבות בקשר להנפקות בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות, שביצעה החברה בשנת 2023, ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,989	3,774	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 351 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 158 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	20.52	19.50	

1.5 FFO (Funds From Operations)

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	שנת 2023	
507.7	564.7	27.7	79.6	221.7	22.1	351.1	רווח לתקופה (*)
(260.7)	(406.1)	3.1	(73.9)	(181.5)	20.4	(231.9)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
2.2	14.3	(3.1)	9.2	3.8	(4.8)	5.1	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
(31.8)	4.2	4.5	(0.7)	(4.3)	(5.0)	(5.5)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(31.8)	(43.6)	1.8	6.0	2.2	25.1	35.1	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
185.6	133.5	34.0	20.2	41.9	57.8	153.9	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט 1969 –
							התאמות נוספות
6.1	8.7	5.6	5.6	5.6	4.6	21.4	תשלום מבוסס מניות
(8.4)	2.3	0.5	1.1	0.6	0.8	3.0	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות
183.3	144.5	40.1	26.9	48.1	63.2	178.3	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.02	0.77	0.21	0.14	0.25	0.32	0.92	FFO למניה (ש"ח)
70.8	169.9	38.3	47.2	26.4	3.8	115.6	בנטרול הפרשי הצמדה למדד (**)
254.1	314.4	78.4	74.1	74.5	67.0	293.9	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.41	1.67	0.40	0.38	0.39	0.35	1.52	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
179.0	188.2	193.6	193.8	194.0	194.3	193.9	מספר המניות המשוקלל

(*) מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

(**) נטרול הפרשי הצמדה למדד של הלוואות, לרבות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

1.6 תוצאות הפעילות

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

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	שנת 2023	
43.2	47.9	7.4	2.1	2.3	1.1	12.9	אינפנייטי פארק, רעננה (**)
35.1	38.9	10.0	10.1	10.1	10.0	40.2	מגדל היובל, תל אביב
16.4	18.6	5.1	4.7	4.6	4.3	18.7	רוטשילד 3, תל אביב
15.6	18.0	4.7	4.8	4.8	4.6	18.9	מרכז מסחרי, עפולה
110.3	123.4	27.2	21.7	21.8	20.0	90.7	סה"כ נכסים עיקריים
238.9	295.3	81.0	83.7	85.4	82.2	332.3	נכסים אחרים
349.2	418.7	108.2	105.4	107.2	102.2	423.0	סה"כ NOI

(*) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

(**) הירידה בתקופה ביחס לאשתקד נובעת מפינוי שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס ומצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם

אינפנייטי פארק ברעננה. לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל.

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (דוחות כספיים מאוחדים)

IFRS באלפי ש"ח (*)

שנת 2023	רבעון 4 2023	רבעון 3 2023	רבעון 2 2023	רבעון 1 2023	
380,025	92,311	97,001	94,180	96,533	הכנסות מדמי שכירות, נטו
<u>22,655</u>	<u>6,056</u>	<u>6,295</u>	<u>5,422</u>	<u>4,882</u>	עלות אחזקה ותפעול מבנים
357,370	86,255	90,706	88,758	91,651	
<u>233,196</u>	<u>(19,105)</u>	<u>181,537</u>	<u>67,654</u>	<u>3,110</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
590,566	67,150	272,243	156,412	94,761	
<u>61,610</u>	<u>15,109</u>	<u>15,386</u>	<u>15,525</u>	<u>15,590</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
528,956	52,041	256,857	140,887	79,171	
174,025	14,570	41,293	60,749	57,413	הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>(1,151)</u>	<u>(13,723)</u>	<u>6,529</u>	<u>(222)</u>	<u>6,265</u>	
353,780	23,748	222,093	79,916	28,023	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
353,780	23,748	222,093	79,916	28,023	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
351,120	22,076	221,765	79,576	27,703	בעלי מניות החברה
2,660	1,672	328	340	320	זכויות שאינן מקנות שליטה
353,780	23,748	222,093	79,916	28,023	

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

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

הסברים והערות (לתקופה של שנה, ככל שלא צוין אחרת)	רבעון 4 2022	רבעון 4 2023	2022	2023	הסעיף
השינוי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, משיפור בתוצאות החניונים וכן מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו, בניכוי השפעתם של פינוי שטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבתה במתחם אינפניטי פארק ברעננה (השפעה של כ- 38 מיליון ש"ח על שנת 2023 ביחס לשנת 2022, ושל כ- 12 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד), וכן מהשפעתה השלילית של המלחמה על ההכנסות מתחומי המסחר והחניונים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, ברבעון הרביעי של שנת 2023.	101.5	92.3	386.9	380.0	הכנסות מדמי שכירות, נטו
	6.1	6.0	21.4	22.6	עלות אחזקה ותפעול מבנים
	95.3	86.3	365.5	357.4	NOI
בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2023 ביצעה החברה עדכונים לתערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מערכי שווי חיצוניים). לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח זה. בשנת 2023, סעיף זה כולל שערור חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 254 מיליון ש"ח (מתוכם, 197 מיליון ש"ח נבעו מהערכות שווי לשני נכסים של החברה שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2023), בתוספת שערור החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת ומכירת נכסים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בתקופה (בתקופה המקבילה אשתקד, שערור חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 417 מיליון ש"ח, בתוספת שערור החכירה ברעננה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת בסך של כ- 23 מיליון ש"ח).	166.8	(19.1)	408.8	233.2	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הגידול בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2023 ביחס לאשתקד נובע בעיקר מהטיפול החשבונאי בתגמולים ההוניים לחברת הניהול ולא מדמי ניהול תזרימיים.					
בשנת 2023 נרשמו הוצאות חשבונאיות בגין הענקת מניות חסומות בסך של כ- 13.4 מיליון ש"ח (לעומת כ- 4.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הגידול בהוצאות החשבונאיות הנובע מרכיב זה מסתכם לכ- 8.7 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), רואים ביום הראשון להסכם הניהול כאילו הוענקו כל המניות החסומות מראש, ויש לאמוד את השווי העתידי הכולל של ההענקות ולפרוס את ההוצאות בהתאם לתקופות ההבשלה התאורטיות ("הבשלה מדורגת"), ולא בצורה ליניארית. ככל ותגמול זה היה נפרס בצורה רבעונית לינארית (ולא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), ההוצאה בשנת 2023 היתה מסתכמת לכ- 6.0 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 2.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, שנת 2023 כוללת הוצאה חשבונאית בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדי חברת הניהול ולנווני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, לעומת כ- 4.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	15.3	15.1	46.3	61.6	הוצאות הנהלה וכלליות
כמו כן, סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיים בסך של כ- 32.8 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 30.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נובעת מהגידול בהיקף נכסי החברה ומערכון דמי הניהול בהסכם הניהול החדש שנחתם בין החברה לחברת הניהול בחודש אוגוסט 2022, וחל מיום 27 בספטמבר 2022 ("הסכם הניהול"). בנוסף, ההוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 7.4 מיליון ש"ח (כ- 7.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).					
עיקר השינוי נבע מירידה של כ- 47 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 3.3% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 5.3% בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 21 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך ברבעון הרביעי של שנת 2023 ביחס לרבעון המקביל אשתקד).	36.8	14.6	222.3	174.0	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלקה ברווח שוטף בניכוי שערור שלילי של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות (בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מחלק החברה בשערור חיובי של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות).	24.8	(13.7)	63.3	(1.2)	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.	-	-	-	-	מיסים על ההכנסה
	231.9	22.1	564.7	351.1	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	1.198	0.114	3.000	1.811	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 56 מיליון ש"ח (כ- 275 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 21 מיליון ש"ח (כ- 41 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 750 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השפעות הסביבה העסקית על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. **דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל.**

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

הסברים והערות	2022	2023	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 354 מיליון ש"ח (כ- 569 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 104 מיליון ש"ח (כ- 150 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 63 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 233 מיליון ש"ח (כ- 409 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, בסך של כ- 124 מיליון ש"ח (כ- 106 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 118 מיליון ש"ח (כ- 85 מיליון ש"ח אשתקד) ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (כ- 22 מיליון ש"ח אשתקד).	204	207	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 495 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 26 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה שהתקבלה ממכירת נדל"ן להשקעה בתקופה בסך של כ- 49 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע ממימוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 21 מיליון ש"ח ובניכוי תזרים חיובי שנבע מחייבים לזמן ארוך, נטו, בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישת נכסים ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 532 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 83 מיליון ש"ח, ובניכוי תזרים חיובי שנבע ממימוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 41 מיליון ש"ח).	(586)	(432)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, בסך של כ- 612 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 231 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון, נטו, באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 216 מיליון ש"ח ובניכוי תשלום דיבידנד בסך של כ- 158 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת מניות, וגידול באשראי, נטו, מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 373 מיליון ש"ח בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 194 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 149 מיליון ש"ח).	203	6	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון

1.8. מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד בריבית קבועה, ובאמצעות אשראי שקלי לא צמוד, בעיקר באמצעות הלוואות בריבית שקלית משתנה. לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3 לעיל.

להשלכות אפשריות של הסביבה העסקית על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.1 לעיל וסעיף 5 לפרק א' של הדוח התקופתי. בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו, ראו סעיף 1.3 לעיל.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2023 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיוחדים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת.

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 13 במרץ 2024 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2024 לא יפחת מסך של כ- 163 מיליון ש"ח (84 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

כמו כן, ביום 13 במרץ 2024 אישר הדירקטוריון את חלוקת הדיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2023 בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (20.5 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה). בהחלטותיו, הדירקטוריון התבסס על נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 31 בדצמבר 2023, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמצעי ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע

באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי שכירות בפיזור נרחב; (ב) רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים שונים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר צפויים לאפשר לחברה להתמודד עם התפתחויות והשפעות אפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ותוצאותיה.

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
14 במרץ 2023	כ- 39 מיליון ש"ח	0.20 ש"ח	אפריל 2023
14 במאי 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	יוני 2023
13 באוגוסט 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	ספטמבר 2023
14 בנובמבר 2023	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	דצמבר 2023
13 במרץ 2024	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	אפריל 2024

שיעור המס החל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או רווח הון, שבח ופחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד ומקורות חלוקת הדיבידנד בשנת 2023 – ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי.

להלן שיעור המס הממוצע המשוקלל שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2023:

יחיד (לרבות תושב חוץ) - 31.4%. **יחיד ששיעור המס השולי שלו נמוך מ- 47% רשאי לפנות בבקשה לפקיד השומה, להחזיר המס העודף.**

חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

קרן נאמנות חייבת - 31.4% (כמו יחיד).

קרן נאמנות פטורה - 6.7%.

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

1.10. דוח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.11 הנהלת החברה

בחודש ספטמבר 2023 מנכ"ל החברה וממייסדיה, מר שמואל סייד, הודיע לחברה כי ברצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל לאחר כהונה בת כ- 17 שנים, וזאת החל ממועד הקמתה של החברה. כהונתו כמנכ"ל החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וממועד זה מר סייד ממשיך להעניק שירותים כסמנכ"ל בחברה, מטעמה של ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול"). מר סייד ימשיך להיות בעל מניות מהותי בחברת הניהול. במקומו של מר סייד, אישר דירקטוריון החברה ביום 21 בספטמבר 2023 את מינויו של מר שמואל רופא כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. מר רופא הוא בעל ניסיון רב בייזום, פיתוח, השקעות, וניהול חברות ציבוריות בתחום הנדל"ן. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8 לנספח ג' לדוח זה.

הדירקטוריון וההנהלה מודים למר שמואל סייד, ממייסדי החברה, על הובלתו את החברה ממועד הקמתה, ועשייתו הרבה לעיצובה ולהישגיה.
הדירקטוריון וההנהלה מברכים את מר רופא על הצטרפותו להנהלת החברה.

בחודש אוגוסט 2023 הסתיימה כהונתה של הגב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה. הדירקטוריון וההנהלה מודים לגב' אירית שלומי על תרומתה הרבה בכהונתה בת תשע השנים, ומברכים את הגב' דגנית פלטי עם כניסתה לתפקידה כדירקטורית חיצונית בחברה.

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

13 במרץ 2024

שמואל רופא – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

31.12.2022			31.12.2023		
מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)
285,569	10,644	274,925	67,897	11,792	56,105
40,734	-	40,734	21,032	-	21,032
98,798	3,668	95,130	107,948	3,485	104,463
425,101	14,312	410,789	196,877	15,277	181,600
7,607,929	1,026,328	6,581,601	8,218,737	1,029,627	7,189,110
135,207	(527,533)	662,740	123,475	(537,521)	660,996
82,980	26,602	56,378	163,942	34,379	129,563
7,826,116	525,397	7,300,719	8,506,154	526,485	7,979,669
8,251,217	539,709	7,711,508	8,703,031	541,762	8,161,269
986,228	96,085	890,143	866,466	113,049	753,417
156,834	10,613	146,221	170,933	8,661	162,272
1,143,062	106,698	1,036,364	1,037,399	121,710	915,689
574,264	405,081	169,183	541,833	386,883	154,950
2,579,441	-	2,579,441	2,951,619	-	2,951,619
81,522	-	81,522	86,633	-	86,633
98,560	58,207	40,353	96,780	66,106	30,674
3,333,787	463,288	2,870,499	3,676,865	452,989	3,223,876
3,774,368	-	3,774,368	3,988,767	-	3,988,767
-	(30,277)	30,277	-	(32,937)	32,937
3,774,368	(30,277)	3,804,645	3,988,767	(32,937)	4,021,704
8,251,217	539,709	7,711,508	8,703,031	541,762	8,161,269

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
חייבים ולקוחות

נכסים לא שוטפים:

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

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

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

הון:

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

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021			31.12.2022			31.12.2023		
מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)
375,505	46,803	328,702	444,200	57,292	386,908	450,603	70,578	380,025
26,279	4,680	21,599	25,477	4,112	21,365	27,567	4,912	22,655
349,226	42,123	307,103	418,723	53,180	365,543	423,036	65,666	357,370
284,230	18,075	266,155	442,608	33,839	408,769	214,157	(19,039)	233,196
633,456	60,198	573,258	861,331	87,019	774,312	637,193	46,627	590,566
41,532	(3)	41,535	46,268	-	46,268	61,610	-	61,610
591,924	60,201	531,723	815,063	87,019	728,044	575,583	46,627	528,956
45,547	221	45,326	6,621	112	6,509	18,374	473	17,901
(138,076)	(24,198)	(113,878)	(264,749)	(35,921)	(228,828)	(225,688)	(33,762)	(191,926)
(92,529)	(23,977)	(68,552)	(258,128)	(35,809)	(222,319)	(207,314)	(33,289)	(174,025)
15,686	(35,952)	51,638	11,483	(51,803)	63,286	(13,300)	(12,149)	(1,151)
515,081	272	514,809	568,418	(593)	569,011	354,969	1,189	353,780
(7,376)	(7,376)	-	(3,742)	(3,742)	-	(3,849)	(3,849)	-
507,705	(7,104)	514,809	564,676	(4,335)	569,011	351,120	(2,660)	353,780
507,705	-	507,705	564,676	-	564,676	351,120	-	351,120
-	(7,104)	7,104	-	(4,335)	4,335	-	(2,660)	2,660
507,705	(7,104)	514,809	564,676	(4,335)	569,011	351,120	(2,660)	353,780

הכנסות מדמי שכירות, נטו
עלות אחזקה ותפעול מבנים

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

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

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	הלוואות מבנקים		אגרות חוב	
		ניירות ערך מסחריים	ומאחרים		
814,933	157,599	293,000	108,093	256,241	שנה ראשונה
591,892	182,941	-	-	408,951	שנה שנייה
437,442	28,491	-	-	408,951	שנה שלישית
439,192	30,241	-	-	408,951	שנה רביעית
1,862,482	284,677	-	-	1,577,805	שנה חמישית ואילך
4,145,941	683,949	293,000	108,093	3,060,899	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

194,860	יתרת פרמיה (נכיון), נטו
19,117	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
4,359,918	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

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

ב. תיאור סיכונים השוק

סיכונים השוק העיקריים אליהם חשופה החברה הינם:

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

ג. מדיניות החברה בניהול סיכונים השוק הללו הינה כדלקמן:

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

ד. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים השוק ואופן מימושה

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

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

<u>הפסד מהשינויים</u>				<u>רווח מהשינויים</u>			
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u> <u>ליום (*)</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>המכשיר</u> <u>הרגיש</u>
ירידה של 2% בריבית (***)	-10%	-5%	31.12.2023	+5%	+10%	עליה של 2% בריבית (***)	
(292)	(34.3)	(17.1)	(3,158)	16.9	33.8	257	אגרות חוב מונפקות **

(*) השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

(**) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.49% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2023.

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

אגרות החוב של החברה הינן בריבית נקובה קבועה (צמודה למדד) ולמעט במועד הנפקתן (הראשונה או בדרך של הרחבות סדרה), לשינויים בריבית השוק אין השפעה, תוצאתית או תזרימית, על תוצאות החברה בקשר לאגרות חוב אלו לאורך חייהן, וזאת לאור המדידה בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,074 מיליון ש"ח (כ- 256 מיליון ש"ח בשנה הראשונה, כ- 409 מיליון ש"ח בשנה השנייה וכ- 409 מיליון ש"ח בשנה השלישית). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אגרות חוב בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר של החברה (סדרה ז') בריבית אפקטיבית של כ- 2.8%, שהינה הריבית האפקטיבית בה נסחרה אגרת החוב בסמוך למועד פרסום דוח זה, עולה כי תוספת הוצאות הריבית השנתית להוצאות המימון של החברה בדוחותיה הכספיים תעמוד על כ- 2.1 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה הראשונה, כ- 4.0 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השנייה, וכ- 4.0 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השלישית.

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בריבית בנק ישראל</u>		<u>יתרה ליום (*)</u>	<u>עלייה בריבית בנק ישראל</u>	
-2%	-1%	31.12.2023	+1%	+2%
11.7	5.8	(584)	(5.8)	(11.7)

(*) יתרת הלוואות מבנקים ומנותני אשראי אחרים בדוח הכספי המאוחד של החברה (IFRS).

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2023, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 6 מיליון ש"ח לשנה (כ- 5 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה).

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

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>	
-0.2%	-0.1%	31.12.2023	+0.1%	+0.2%
6.3	3.2	(3,158)	(3.2)	(6.3)

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערך אגרות החוב צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 3 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקטון בהוצאות).

לשינויים במדד יש שתי השפעות מנוגדות על החברה. מחד, השפעה הנובעת מכך שמרבית הסכמי השכירות של שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. מאידך, לחברה התחייבויות פיננסיות צמודות למדד, כפי שפורט לעיל.

החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת. כמו כן, החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדליין להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. יתר על כן, מכיוון שערך ההתחייבויות הפיננסיות הצמודות מהווה פחות מ- 50% משווי הנכסים של החברה, הרי שהשפעה של עליית המדד, נטו, בהינתן יציבות בדמי השכירות הריאליים, צפויה להיות חיובית על תוצאותיה הכספיות.

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

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

1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

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

לפרטים בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, המאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם, ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי.

2. דירקטורים בלתי תלויים

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

לפרטים בדבר מינויים וסיומי כהונה של דירקטורים במהלך תקופת הדוח, ראו להלן בסעיף 9 לנספח זה. לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים, ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי ותקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

3. מבקר פנימי

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

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

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

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

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

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי נקבעה על פי תוצאות עבודת סקר סיכונים מעודכנת אשר ביצע בשנת 2022. תוכנית העבודה השנתית נקבעת בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי והנהלה הבכירה של החברה, ומאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

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

יצוין, כי במסגרת תכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי מבוצעת מדי שנה ביקורת פנימית בנושא יישום הסכם הניהול עם חברת הניהול. כמו כן, לבקשת ועדת הביקורת, בשנת 2023 בוצעה בחינה של המבקר הפנימי במסגרת קביעת הסדר הנועד למנוע ניגודי עניינים פוטנציאליים בין מר רופא, שמונה לכהן כמנכ"ל החברה,

לבין החברה, בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים. כחלק מתכנית הביקורת של שנת 2024, יבצע מבקר הפנים ביקורת פנים בנושא הליך מינוי המנכ"ל, המהווה עסקה מהותית לחברה, ובנושא יישום ההסדר למניעת ניגוד עניינים עם המנכ"ל.

בשנת 2023 הושקעו על ידי המבקר הפנימי כ- 500 שעות עבודה (לעומת כ- 535 שעות עבודה בשנת 2022). היקף זה נקבע במסגרת תוכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תוכנית העבודה.

בשנת 2023 הוגשו 7 דוחות ביקורת בכתב של המבקר הפנימי, והם נדונו בישיבות ועדת הביקורת שנתקיימו בימים 14 בדצמבר 2023 ו- 4 במרץ 2024. המבקר הפנימי מגיש את הדוחות בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת.

התגמול של המבקר הפנימי נקבע על פי היקף העסקתו. בהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו ולמורכבותם, התגמול בגין שנת 2023 הסתכם בסך של כ- 125 אלפי ש"ח. הממונה האירגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

על פי הודעת המבקר הפנימי, תוכנית הביקורת נערכה על פי התקנים המקצועיים המקובלים, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הודעה זו של המבקר הניחה את דעתם של חברי הדירקטוריון באשר לעמידתו בתקנים מקצועיים מקובלים.

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

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

4. פרטים בדבר המבקר של החברה ושכר רואי החשבון

רואה החשבון המבקר הינו משרד זיו האפט, אשר מונה עם הקמת החברה בשנת 2006.

ביום 21 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה להאריך את כהונת משרד BDO זיו האפט כרואי החשבון המבקרים של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם.

השכר בגין שנת 2023 עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת (לרבות שירותי מס ודוחות הצעת מדף) הסתכם בסך של כ- 765 אלפי ש"ח ובנוסף, כ- 90 אלף ש"ח בגין תשקיף מדף (בשנת 2022, סך של כ- 654 אלפי ש"ח עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת).

עקרונית לקביעת שכר הטירחה של המבקר ביחס לשנת הדיווח: שכר הטירחה נקבע בשיטה גלובלית. הגורמים אשר אישרו את שכר הטירחה הם הנהלת החברה והדירקטוריון.

שירותי ביקורת עבור עסקאות משותפות מסוימות ניתנו על ידי משרד EY קוסט פורר גבאי את קסירר. חלק החברה בשכר ששולם בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2023 הינו כ- 49 אלפי ש"ח (בשנת 2022 כ- 49 אלפי ש"ח).

שירותי ביקורת עבור חברות מוחזקות מסוימות ניתנו על ידי פאהן קנה. השכר ששולם על ידי החברה בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2023 הינו כ- 60 אלפי ש"ח (בשנת 2022 כ- 60 אלפי ש"ח).

5. תוכנית אכיפה פנימית

ביום 8 באוגוסט 2012 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה, בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות של החברה, נושאי משרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך, לרבות

על בסיס נהלים שאימצה החברה. התכנית קובעת הסדרים, בין היתר, ביחס לאופן הטמעת הנהלים בחברה, קיום מנגנוני פיקוח ודיווח, וכן קביעת דרכי טיפול והפקת לקחים בנוגע לתקלות (ככל שתתגלנה). התוכנית גובשה על סמך מאפייניה היחודיים וסביבת פעילותה של החברה, וזאת בהתבסס על סקר ציות בתחום ניירות ערך.

דירקטוריון החברה מינה את סמנכ"ל הכספים של החברה, להיות הממונה על האכיפה בחברה. החברה אימצה נהלים, הכוללים נוהל בעניין איסור שימוש במידע פנים, נוהל בעניין דיווחים מיידים, נוהל אישור עסקאות בעלי עניין ונוהל איסור תרמית ומניפולציה. במהלך שנת 2016 עודכן נוהל הדיווחים בעקבות תיקוני חקיקה שפורסמו. במהלך שנת 2018 עודכנה תכנית האכיפה, בעקבות סקר ציות שבוצע באותה שנה. בשנת 2022 ביצעה החברה סקר ציות ובדיקה מקיפה לצורך עדכון והתאמת תכנית האכיפה הפנימית לאותה העת ולפעילות החברה, באמצעות גורם חיצוני. ממצאי הבדיקה הוצגו לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה, ולפיהם תכנית האכיפה מופעלת כשורה, עונה על המבחנים לתכנית אכיפה אפקטיבית ואין אינדיקציה לליקויים מהותיים בהפעלתה. כמו כן, נמצא כי הממונה ממלא תפקידו בהתאם לתכנית האכיפה וכי מנגנוני הדיווח והפיקוח של הדירקטוריון והמנכ"ל מיושמים כהלכה. ביום 13 במרץ 2024 בחן דירקטוריון החברה את תכנית האכיפה הפנימית ובדק את הצורך בעדכונה, תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדיון ובהנחיות רגולטוריות, ומצא כי, במועד זה, אין צורך בעדכון תכנית האכיפה הפנימית.

6. קוד אתי

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

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

ביום 8 באוגוסט 2012 קבעה ועדת הביקורת אמות מידה לבחינת חריגות של עסקאות עם בעלי עניין, שמטרתן קביעת אמות מידה וקווים מנחים לסיווגן של עסקאות עם נושאי משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות או שאינן חריגות, הן לצורך סוגיית הליכי האישור הנדרשים לאותן עסקאות והן לצורך סוגיית הדיווח, הכל בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך והתקנות מכוחם, וזאת על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה ("אמות המידה"). עסקה תסווג כעסקה שאינה חריגה אם היא עומדת בשלושה קריטריונים מצטברים: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) בתנאי שוק; (3) ואינה מהותית לחברה. דהיינו, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. אחת לשנה, מגישה הנהלת החברה לוועדת הביקורת דוח מסכם של העסקאות שנבחנו במהלך השנה החולפת ואשר סווגו, בהתאם לאמות המידה המפורטות לעיל, כעסקאות שאינן חריגות. בהתאם לכך, הגישה הנהלת החברה דוח מסכם כאמור, לוועדת הביקורת בישיבתה ביום 14 בדצמבר 2023. כמו כן, בישיבתה בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה ובדקה את הצורך בעדכון, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדיון ובהנחיות רגולטוריות. ועדת הביקורת מצאה כי אין צורך בעדכון אמות המידה.

8. הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה, מינוי מנכ"ל, פטור ביטוח ושיפוי

הסכם ניהול עם חברת הניהול

לאור סיומה של תקופת הסכם הניהול הקודם ביום 26 בספטמבר 2022, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול חדש, החל מיום 27 בספטמבר 2022 ("הסכם הניהול החדש"). הסכם הניהול החדש יחול לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

בימים 29 ו-30 באוגוסט 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הסכם הניהול החדש עם חברת הניהול. הסכם הניהול החדש אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022. לפרטים בדבר הסכם הניהול החדש והליך אישור ההתקשרות בהסכם הניהול החדש עם חברת הניהול, ובכלל זאת התהליך שביצעה הוועדה המיוחדת והנימוקים לאישור ההתקשרות, ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת, אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר : 2022-01-110929), המובא בזאת על דרך ההפניה.

מדיניות תגמול

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

בהתאם להוראות סעיף 267א(ד) לחוק החברות, תוקפה של מדיניות התגמול הוארך באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 באוקטובר 2016 וביום 3 בנובמבר 2019.

ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול שבין החברה לבין חברת הניהול לתקופה של שנתיים נוספות, שתחילתה ביום 27 בספטמבר 2020 וסיומה ביום 26 בספטמבר 2022. באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת תיקון למדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי משלים אודות זימון אסיפה כללית, שפורסם ביום 15 ביולי 2020 (אסמכתה מספר 2020-01-068611).

נוכח סיומו של הסכם הניהול הקודם עם חברת הניהול והתקשרות החברה בהסכם ניהול חדש, ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול החדשה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר : 2022-01-110929), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

לפרטים אודות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה ראו גם סעיף 25.1 לפרק א' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

מינוי מנכ"ל

בחודש ספטמבר 2023 מנכ"ל החברה הקודם וממייסדיה, מר שמואל סייד, הודיע לחברה כי ברצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל לאחר כהונה בת כ-17 שנים, החל ממועד הקמתה של החברה. כהונתו כמנכ"ל החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וממועד זה מר סייד ממשיך להעניק שירותים כסמנכ"ל בחברה, מטעמה של חברת הניהול. מר סייד ימשיך להיות בעל מניות מהותי בחברת הניהול.

במקומו של מר סייד, אישר דירקטוריון החברה ביום 21 בספטמבר 2023 את מינויו של מר שמואל רופא כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. מר רופא הוא בעל ניסיון רב בייזום, פיתוח, השקעות, וניהול חברות ציבוריות בתחום הנדל"ן.

על מנת להבטיח חפיפה מקיפה ומסודרת, מר רופא מונה למשנה למנכ"ל החברה החל מיום 21 בספטמבר 2023.

לחברה ולמר רופא בעלות משותפת בשלושה נכסים שהיקפם אינו מהותי לחברה, ולפיכך עובר למינויו אישרה ועדת הביקורת הסדר שנועד למנוע ניגודי עניינים פוטנציאליים בין מר רופא לבין החברה בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים.

יצוין כי בהתאם להסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, שכרם של מר סייד ושל מר רופא משולם במלואו על ידי חברת הניהול, וכי אין במינוי האמור בכדי להשפיע או לשנות את הסכם הניהול או את דמי הניהול שמשלמת החברה במסגרתו.

פטור ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

ביום 11 בספטמבר 2006 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר יכהנו בה מעת לעת.

ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022. לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר : 2022-01-110929), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

בחודש מרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 15 במרץ 2023 וסיומה ביום 14 במרץ 2024. בחודש מרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח, לתקופה של שמונה עשר חודשים שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 14 בספטמבר 2025.

לפרטים נוספים בדבר פטור ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה בה, ראו גם סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ז) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

9. מינויים וסיומי כהונה של דירקטורים

ביום 14 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה את מועמדותה של הגב' דגנית פלטי כדירקטורית חיצונית בחברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. לאחר הערכת השכלתה, ניסיונה, כישוריה וידיעותיה, קבע דירקטוריון החברה כי הוא רואה בה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

ביום 20 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה של הגב' דגנית פלטי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, החל מיום 4 באוגוסט 2023.

ביום 3 באוגוסט 2023 הסתיימה כהונתה של הגב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה, וזאת בתום 9 שנות כהונה.

ביום 21 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוים מחדש של ה"ה דרור גד, דוד ברוך, נילי קלי, יקותיאל (קותי) גביש ועופר ארדמן, כדירקטורים בחברה, החל מאותו המועד.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן. החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה.

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה בעת עריכת הדוחות הכספיים, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת הוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות.

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

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עדכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני. לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות שווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השנייה מבוצעות הערכות שווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2023 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה. במקרים בהם העריכו מעריכי השווי החיצוניים כי דמי השכירות המשולמים לחברה בהסכמים הקיימים גבוהים מדמי השכירות המייצגים, בוצע היוון של דמי השכירות הנוכחיים עד לתום תקופת השכירות בלבד, ודמי השכירות המייצגים הונו ליתרת התקופה (לצמיתות). במהלך שנת 2023 חלה עליה בשיעורי הריבית במשק לצד מיעוט עסקאות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון. עם זאת, נראה כי רמת הסיכון הכללית השתנתה. בהערכות השווי שבוצעו לחברה על ידי מעריכי השווי החיצוניים בשנת 2023 בוצע עדכון מעלה של כ- 0.25% בממוצע בשיעור ההיוון. מנגד, תזרימי המזומנים של החברה הושפעו לטובה בשל

השפעת עליית המדד על דמי השכירות. לשינויים אלו לא היתה השפעה מהותית, נטו, על תוצאות החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2023.

כמו כן, במהלך שנת 2023, ביצעה החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים עדכונים להערכות השווי ההוגן לשני נכסיה שהקמתם הושלמה באוגוסט 2023 (מגדל אינפיניטי ברעננה ומבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה הר טוב). עדכון הערכות השווי לנכסים אלו כלל בעיקר מעבר מהערכת שווי לפי שיטת ההשוואה להערכת שווי בשיטת היוון ההכנסות. כתוצאה מעדכון הערכות שווי אלו, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 197 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2023 הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 214 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

ביום 10 במרץ 2024 קיימה הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה דיון עם מעריכת השווי של מרבית נכסי החברה, הגב' דברת אולפניר, בה סקרה מעריכת השווי את מתודולוגיית הערכות השווי שבוצעו לנכסי החברה בשנת 2023 תוך התייחסות, בין היתר, להנחות העיקריות בהערכות השווי, לשינויים בסביבה העסקית ולהשפעתם על שווי הנכסים.

3. מערכי שווי מהותיים מאוד

להלן פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970: מעריכת השווי החיצונית של עיקר נכסי החברה הינה גב' דברת אולפניר ("מערכת השווי"). מעריכת השווי הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. ההחלטה על ההתקשרות עם מערכת השווי מתקבלת על-ידי הנהלת החברה מידי שנה. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מערכת השווי מהווה, ליום 31 בדצמבר 2023, כ-94% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה (כ-87% על בסיס מאוחד מורחב), על-כן היא "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטי 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. החברה התחייבה לשפות את מערכת השווי בגין נזקים כספיים שייגרמו לה (ככל שיגרמו) בקשר עם הערכות השווי שבוצעו עבור החברה, הנובעים מהנתונים שנמסרו לה על ידי החברה. שכר הטרחה של מערכת השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מערכת השווי בשל ניסיונה הרב ומקצועיותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לה את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. לפרטים נוספים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד שבוצעה על ידי מערכת השווי, ראו בסעיף 17.1.8 לפרק א' לדוח התקופתי.

4. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר עסקאות והתקשרויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. לפירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

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

הסעיף	סדרה ד' (*)	סדרה ה' (**)	סדרה ו' (***)	סדרה ז' (****)
מועד ההנפקה	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 31.03.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 7.02.19 24.10.23	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23 24.10.23
ערך נקוב במועד ההנפקה	139,794-16.9.13 61,000-20.8.14 96,600-26.10.14 102,667-9.2.15 40,600-31.3.15 190,424-22.7.15 70,905-8.12.16 100,000-25.4.17	143,936-2.11.15 78,109-8.12.16 90,537-31.8.17 196,895-21.12.17 260,106-29.01.18 281,911-7.02.19 113,592-24.10.23	187,397-15.06.16 40,428-10-12/2017 61,772-01-03/2018 171,155-30.06.19 339,200-21.04.20 141,405-22.11.21	192,055-28.12.20 148,015-21.04.21 44,287-22.11.21 295,324-24.01.23 152,586-24.10.23
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	801,990	1,165,086	941,357	832,267
ערך נקוב ליום 31.12.23	81,411	1,019,174	881,612	745,090
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.12.23	90,516	1,142,201	998,064	830,119
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23	1,025	12,928	9,885	5,872
שווי הוגן ליום 31.12.23	92,442	1,205,071	1,044,534	815,650
שווי בורסאי ליום 31.12.23	92,442	1,205,071	1,044,534	815,650
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%
מועדי תשלום הקרן	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש	יש
ערכות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד מרב עופר	עו"ד רוי"ח אורי לזר	עו"ד רוי"ח אורי לזר
טלפון	03-5544553	03-5544553	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5271451	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	Merav@hermetic.co.il	Merav@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

הסעיף	סדרה ד' (*)	סדרה ה' (**)	סדרה ו' (***)	סדרה ז' (****)
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30, בני ברק	דרך ששת הימים 30, בני ברק	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable	ilAA/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+ ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל-ilAA- מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2023 (אסמכתה מספר : 2023-01-070768) ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 באוקטובר 2023 (אסמכתה מספר : 2023-01-096808).

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן : ההון העצמי של החברה הינו כ- 3,989 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2020 הודיעה החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות חוב (סדרה ד') אשר בוצע ביום 13 במאי 2020. הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בסך של 347 מיליון ש"ח ע"ג. ("החלק הנפדה"), שהיווה כ- 52.38% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למועד ההודעה. סכום הפדיון המוקדם הכולל בסך של כ- 375.5 מיליון ש"ח (108.21393 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד')) חושב לפי חלופה (3) הקבועה בסעיף 6.2.9.3 לשטר הנאמנות, דהיינו יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות) בתוספת שיעור שנתי של 1.5%. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (אסמכתה מספר 2020-01-034543), דיווח מתקן שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2020 (אסמכתה מספר 2020-01-0359505), ודיווח שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2023 (אסמכתה מספר 2023-01-045436).

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן : ההון העצמי של החברה הינו כ- 3,989 מיליון ש"ח.

בחודש אוקטובר 2023 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה'), בהיקף של כ- 114 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 130 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן : ההון העצמי של החברה הינו כ- 3,989 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2017 הנפיקה החברה לציבור 1,022,000 כתי אופציה לאגרות חוב (סדרה ו') תמורת כ- 6.7 מיליון ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 7) היה ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה, עד ליום 11 במרץ 2018, כנגד מחיר המימוש בסך של 110 ש"ח. כל כתי האופציה מומשו ל- 102.2 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-112.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

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

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

העמדה לפירעון מיידי : במקרים מסוימים, ובכלל זה : (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים) ; (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ז') לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברה מדרגת כלשהי עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה ; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו ; (ד) אם החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות (הון עצמי מינימלי, ראו להלן) למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטת החלטת מיוחדת, או לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטת החלטת מיוחדת ; (ה) אם החברה לא תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה למשך תקופה של שלושה חודשים, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה להחשב כקרן השקעות במקרקעין כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו במלואן ; (ו) אם תחום הנדל"ן המניב בישראל יחדל מלהיות תחום הפעילות המרכזי של החברה ; (ז) אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

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

ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן : ההון העצמי של החברה הינו כ- 3,989 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 295 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 330 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

בחודש אוקטובר 2023 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 153 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 158 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

נספח ו' - מאזן בסיסי העמדה ליום 31 בדצמבר 2023 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
56,105	-	1	-	56,104	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	-	935	-	20,097	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
104,463	886	-	634	102,943	חייבים ולקוחות
<u>181,600</u>	<u>886</u>	<u>936</u>	<u>634</u>	<u>179,144</u>	
נכסים לא שוטפים					
7,189,110	7,189,110 (*)	-	-	-	נדל"ן להשקעה
660,996	660,996	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
129,563	15,916	-	105,647	8,000	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,161,269</u>	<u>7,866,908</u>	<u>936</u>	<u>106,281</u>	<u>187,144</u>	
התחייבויות שוטפות					
753,417	-	-	324,233	429,184	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
162,272	28,492	-	37,317	96,463	זכאים ויתרות זכות
<u>915,689</u>	<u>28,492</u>	<u>-</u>	<u>361,550</u>	<u>525,647</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
154,950	-	-	-	154,950	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,951,619	-	-	2,951,619	-	אגרות חוב, נטו
86,633	-	86,633 (**)	-	-	התחייבות בגין חכירה
30,674	22,596	-	673	7,405	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,988,767	3,988,767	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
32,937	32,937	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>8,161,269</u>	<u>4,072,792</u>	<u>86,633</u>	<u>3,313,842</u>	<u>688,002</u>	

(*) מרבית הסכמי השכירות של החברה עם שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת.

(**) דולר צמוד CPI אמריקאי.



13 במרץ, 2024

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

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 31 בדצמבר 2023 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961.

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

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

לכבוד

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

ג.א.נ,

**הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא תאריך
27 בפברואר 2023**

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. אישור רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2024 בדבר עמידת החברה בקריטריונים לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין על-פי סעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ליום 31 בדצמבר 2023.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2024

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2023

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4-5	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-63	ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 13 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

תל אביב, 13 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב 03-6386868	ירושלים 02-6546200	חיפה 04-8680600	באר שבע 077-7784100	רחובות 03-6386788	בני ברק 073-7145300	קרית שמונה 077-8983322	מודיעין עילית 08-9744111	אילת 08-6339911
------------------------------	------------------------------	---------------------------	-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---------------------------

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3.20% וכ-3.11% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-7.30%, כ-6.61% וכ-5.77%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 13 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 2(ד), 2(ה) ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן ושינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. ליום 31 בדצמבר 2023 השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו 7,189,110 אלפי ש"ח.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ (המשך):

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב-"שיטת היוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס המהוונים בשיעור המשקף את הסיכונים הגלומים בהם.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות סובייקטיביות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנבעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתונים של נכסי נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך.

שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.

תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, תהליך הביקורת של סעיף נדל"ן להשקעה מצריך את שיקול הדעת של המבקר בבדיקת נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו את ההנהלה במדידת השווי ההוגן.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של הנדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך לרבות:

- נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן.
- בדיקת המתודולוגיה ששימשה בחישוב השווי ההוגן.
- בדיקת סבירות ההנחות ואת יישומן בחישוב השווי ההוגן.

(2) ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בין היתר בשמאי מומחה. הנהלים כללו בין היתר:

- קיבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי.
- בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכות השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ורווחי הניהול, הוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות. בחנו באופן מדגמי את סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2024

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

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

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

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>ביאור</u>	
נכסים שוטפים:			
274,925	56,105	3	מזומנים ושווי מזומנים
40,734	21,032	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
<u>95,130</u>	<u>104,463</u>	5	חייבים ולקוחות
<u>410,789</u>	<u>181,600</u>		
נכסים לא שוטפים:			
6,581,601	7,189,110	6	נדל"ן להשקעה
662,740	660,996	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>56,378</u>	<u>129,563</u>		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>7,300,719</u>	<u>7,979,669</u>		
<u>7,711,508</u>	<u>8,161,269</u>		
התחייבויות שוטפות:			
890,143	753,417	8	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
<u>146,221</u>	<u>162,272</u>	9	זכאים ויתרות זכות
<u>1,036,364</u>	<u>915,689</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
169,183	154,950	10	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,951,619	11	אגרות חוב, נטו
81,522	86,633	6(י)(3)	התחייבות בגין חכירה
<u>40,353</u>	<u>30,674</u>		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,870,499</u>	<u>3,223,876</u>		
הון:			
3,774,368	3,988,767		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>30,277</u>	<u>32,937</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,804,645</u>	<u>4,021,704</u>	12	סה"כ הון
<u>7,711,508</u>	<u>8,161,269</u>		

			13 במרץ 2024
אבירם בנאסולי	שמואל רופא	דרור גד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
328,702	386,908	380,025		הכנסות מדמי שכירות, נטו
21,599	21,365	22,655		עלות אחזקה ותפעול מבנים
307,103	365,543	357,370		
266,155	408,769	233,196	6(ב)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
573,258	774,312	590,566		
41,535	46,268	61,610	14	הוצאות הנהלה וכלליות
531,723	728,044	528,956		
45,326	6,509	17,901	15	הכנסות מימון
(113,878)	(228,828)	(191,926)	15	הוצאות מימון
(68,552)	(222,319)	(174,025)		הוצאות מימון, נטו
51,638	63,286	(1,151)		חלק החברה (בהפסדי) רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
514,809	569,011	353,780		רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	16	מסים על הכנסה
514,809	569,011	353,780		סה"כ רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:				
507,705	564,676	351,120		בעלי מניות החברה
7,104	4,335	2,660		זכויות שאינן מקנות שליטה
514,809	569,011	353,780		
2.837	3.000	1.811	21	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.825	2.989	1.808	21	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
178,978	188,210	193,929		מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
179,693	188,891	194,168		מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
3,804,645	30,277	3,774,368	2,091,451	9,277	1,480,063	193,577
יתרה ליום 1 בינואר 2023						
שינויים בתקופה:						
353,780	2,660	351,120	351,120	-	-	-
רווח כולל לתקופה						
21,368	-	21,368	-	12,828	7,767	773
תשלום מבוסס מניות						
(158,089)	-	(158,089)	(158,089)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
<u>4,021,704</u>	<u>32,937</u>	<u>3,988,767</u>	<u>2,284,482</u>	<u>22,105</u>	<u>1,487,830</u>	<u>194,350</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
3,203,045	25,942	3,177,103	1,675,439	7,248	1,309,447	184,969
יתרה ליום 1 בינואר 2022						
שינויים בתקופה:						
569,011	4,335	564,676	564,676	-	-	-
רווח כולל לתקופה						
172,544	-	172,544	-	-	164,263	8,281
הנפקת מניות						
8,709	-	8,709	-	2,029	6,353	327
תשלום מבוסס מניות						
(148,664)	-	(148,664)	(148,664)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
<u>3,804,645</u>	<u>30,277</u>	<u>3,774,368</u>	<u>2,091,451</u>	<u>9,277</u>	<u>1,480,063</u>	<u>193,577</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
514,809	569,011	353,780
(308,793)	(364,550)	(146,687)
206,016	204,461	207,093
(486,913)	(532,385)	(495,014)
-	-	49,097
(147,175)	(83,405)	(25,896)
17,723	41,426	21,344
(5,804)	(11,426)	18,108
(622,169)	(585,790)	(432,361)
325,773	371,015	(213,015)
3,508	2,198	(3,268)
413,477	-	612,084
(85,578)	(194,415)	(231,264)
(131,550)	(148,664)	(158,089)
120,475	172,544	-
646,105	202,678	6,448
229,952	(178,651)	(218,820)
223,624	453,576	274,925
453,576	274,925	56,105

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

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

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירות נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

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

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
6,143	8,709	21,368	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(51,638)	(63,286)	1,151	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
62,171	150,357	103,802	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(26,433)	8,602	(5,559)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(266,155)	(408,769)	(233,196)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(44,063)	(52,368)	(51,860)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
89,625	114,208	124,751	הוצאות מימון אחרות, נטו
(230,350)	(242,547)	(39,543)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(24,360)	(15,089)	(35,395)	גידול בחייבים ולקוחות
33,114	(6,802)	23,832	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
8,754	(21,891)	(11,563)	
			מזומנים לפעילות שוטפת:
(91,382)	(106,347)	(131,219)	ריבית ששולמה
685	308	6,890	ריבית שנתקבלה
3,500	5,927	28,748	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(87,197)	(100,112)	(95,581)	
(308,793)	(364,550)	(146,687)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
24,510	29,805	55,582	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	-	86,975	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה - ראו ביאור 6(א)(3)
500	496	1,847	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל
-	19,116	-	רכישת חברה מוחזקת - ראו ביאור 7(ג)(11)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט - 1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

החברה הוקמה במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). קרן השקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן השקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רח' הנחושת 6, רמת החייל, תל אביב.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על הדוחות הכספיים

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של חמאס על מדינת ישראל ובמקביל החלה לגבור המתיחות בגבול הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור ח'זבאללה. למועד פרסום דוח זה, הפעילות הכלכלית במשק השתפרה משמעותית ביחס לחודשי המלחמה הראשונים (אוקטובר-נובמבר 2023), במהלכם החברה העניקה הקלות, בעיקר תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות), מרביתן לשוכריה מתחום המסחר. הפגיעה בהכנסות החברה מתחום המסחר כתוצאה מההקלות לשוכרים בתחום זה בעקבות המלחמה אינה מהותית לחברה, והוכרה במלואה (כקיטון בהכנסות). הפגיעה בהכנסות החברה בשנת 2023 מתחום החניונים כתוצאה מהמלחמה (ביחס לתחזיותיה המקוריות לשנת 2023), אשר נובעת בעיקר מהירידה במופע הלקוחות המזדמנים אינה מהותית לחברה. השפעתה הכוללת של המלחמה על ההכנסות מתחומי המסחר והחניונים ברבעון הרביעי של 2023 הסתכמה לסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

הקלות תזרימיות נקודתיות ניתנו גם לשוכרים בתחומי הפעילות הנוספים של החברה, וזאת רק לאחר שהחברה ביצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:

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

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

להלן מידע לגבי תקן דיווח כספי בינלאומי שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2023:

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים – גילוי מדיניות חשבונאית (להלן: "התיקונים ל-1 IAS"):
1. סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות-

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

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

1. סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות (המשך)-

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

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

2. גילוי מדיניות חשבונאית-

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

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

ד. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. שווי הוגן:

1. מדידת שווי הוגן:

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיים עבור מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

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

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

2. מידרג השווי ההוגן:

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

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

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

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

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

ו. חברות בנות:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

ח. הסדרים משותפים:

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

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

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

ט. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

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

זכויות הצבעה פוטנציאליות, במידה וקיימות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. במקרים בהם המדיניות החשבונאית אינה תואמת את זו של החברה, תבוצע התאמה בדוחות הכספיים של החברה.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין החברות הכלולות והעסקאות המשותפות יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. בחינה של ירידת ערך בהשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביעות על כך שייתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה המשותפת.

עליה בשיעור ההחזקה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלת בהתאם לשיטת הרכישה מחושבת רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה.

תקבול דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, יוצג בדוח על תזרימי המזומנים כחלק מהפעילות השוטפת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

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

יא. תקופת המחזור התפעולי של החברה:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד שנה אחת.

יב. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות) *
96.9	102.0	105.0	לפי מדד בגין
96.6	101.7	105.1	לפי מדד ידוע
3.110	3.519	3.627	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
%	%	%	
			מדד המחירים לצרכן
2.80	5.26	2.96	לפי מדד בגין
2.40	5.28	3.34	לפי מדד ידוע
(3.27)	13.15	3.07	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2022 = 100.

יג. פריטים כספיים צמודי מדד:

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

יד. מזומנים ושווי מזומנים:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

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

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

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

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוכרות כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגות לאחת מהקבוצות הבאות:

א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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

ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

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

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מכשירים פיננסיים (המשך):

4. גריעת מכשירים פיננסיים:

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

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

במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים בדרך של התאמת הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית, בכדי לשקף את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים המעודכן. הערך בספרים מחושב מחדש באמצעות חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית הנוכחית. התאמת הערך בספרים של ההתחייבות מוכרת ברווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה בסעיף מימון.

טז. נדל"ן להשקעה:

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.
 2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
 3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.
- לאחר ההכרה לראשונה, החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. נדל"ן להשקעה (המשך):

4. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס.
5. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

יז. אגרות חוב:

אגרות חוב מוכרות לראשונה בהתאם לסכומים שנתקבלו בגין ובניכוי הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה, הפרמיה או הניכיון מופחתות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

יח. הכרה בהכנסה:

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

יט. מכשיר הוני:

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

כ. תשלום מבוסס מניות:

1. החברה מכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 2 (להלן: "IFRS 2"). עסקאות אלה כוללות עסקאות שיסולקו במכשירים הוניים, כגון: מניות או אופציות למניות של החברה.
2. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה בהנפקות תשלומים מבוססי מניות נמדד בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההוניים המונפקים בתאריך מתן ההטבה (יום ההענקה) על פי הוראות IFRS 2. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף על פני תקופת ההבשלה להוצאות בגין מתן שירותים כנגד ההון.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
		בשקלים:
47,528	40,171	בבנקים
227,173	15,933	פיקדונות (א)
		במטבע חוץ:
224	1	בבנקים
<u>274,925</u>	<u>56,105</u>	סך-הכל

(א) נושאים ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.35% (בשנת 2022 ריבית שנתית ממוצעת של כ- 3.31%).

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
39,146	20,191	מניות והמירים
1,588	841	קרנות נאמנות
<u>40,734</u>	<u>21,032</u>	סך-הכל

ביאור 5 - חייבים ולקוחות:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
28,731	39,877	מוסדות
43,425	40,403	לקוחות והכנסות לקבל (א)
2,811	807	הוצאות מראש ומקדמות לספקים
1,911	3,246	צדדים קשורים
18,252	20,130	אחרים
<u>95,130</u>	<u>104,463</u>	סך-הכל

(א) כולל כ- 18 מיליון ש"ח בגין עסקת ישפרו (כ- 23 מיליון ש"ח בשנת 2022), ראו ביאור 17(ג).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

א. להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה אשר נרכשו או נמכרו בתקופת הדוח:

1. מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

- א. החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.
- ב. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 67% משטחי המגדל (כ- 69% משטחי המשרדים).
- ג. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024 צפויה השלמתו של פארק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 40 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 13 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).
- ד. בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה כ- 66%).
- ה. השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).
- ו. עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 240-260 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 114 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 32% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

2. "מגדל היובל" בתל אביב

- א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם על ידה, במישרין ובעקיפין. יתרת המניות מוחזקות על ידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
- ב. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב.
- ג. בחודש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותפה עם בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("הבנק") לרכישה משותפת (בחלקים שווים) של כל זכויותיו של הבנק ב- 3 קומות במגדל היובל. העסקה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2023.
- ד. החברה שילמה תמורת חלקה בנכס סך של כ- 90 מיליון ש"ח.
- ה. עם השלמת העסקה, מחזיקות יחד החברה והשותפה, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(1).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

א. להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה אשר נרכשו או נמכרו בתקופת הדוח (המשך):

3. מכירת נכס בלוד

- א. בחודש מאי 2023 מכרה החברה לצד ג' שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), את מלוא זכויותיה בשני מבנים סמוכים הממוקמים באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד ("הנכס"), במצבם AS-IS, בתמורה לסכום של כ- 131.5 מיליון ש"ח ("התמורה").
- ב. תשלום ראשון בסכום של 37.5 מיליון ש"ח שולם לחברה בחודש מאי 2023, על חשבון התמורה.
- ג. יתרת התמורה תשולם לחברה בתוך כ- 24 חודשים ממועד ההתקשרות, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.
- ד. החל ממועד ביצוע התשלום הראשון, זכאי הרוכש ל- NOI מהנכס והינו חב בחובות ובהתחייבויות בקשר עם הנכס, בהתאם ובכפוף למנגנונים שהוסכמו בין הצדדים.
- ה. במסגרת ההתקשרות הוסדרו בין החברה לבין הרוכש מנגנונים להבטחת תשלום יתרת התמורה.
- ו. שיעור התפוסה בנכס עמד על כ- 95% למועד המכירה. ה- NOI השנתי מהנכס, כפי שנכלל בתחזית המקורית של החברה לשנת 2023, עמד על כ- 9.1 מיליון ש"ח.
- ז. שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 עמד על כ- 124.5 מיליון ש"ח.

4. מבנה לוגיסטיקה ואחסנה, אזור התעשייה הר-טוב

- א. בשנת 2018 רכשה החברה ביחד עם רוכש נוסף ("השותף") בחלקים שווים (החברה 50% והשותף 50%), מגרשים בשטח כולל של כ- 18.3 דונם, באזור התעשייה הר-טוב, במועצה אזורית מטה יהודה.
- ב. החברה, ביחד עם השותף, הקימו על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה ("הנכס") בשטח של כ- 30,000 מ"ר, בעלות כוללת של כ- 145 מיליון ש"ח.
- ג. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של הנכס.
- ד. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 91% משטחי הנכס.
- ה. חלק החברה ב- NOI השנתי החזוי מהנכס לאחר אכלוסו המלא, נאמד בכ- 7.6 מיליון ש"ח.

5. רכישת נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, גדרות

- א. בחודש אוגוסט 2023 רכשה החברה מצד ג' שאינו קשור לחברה ("המוכר") את מלוא (100%) זכויות המוכר במקרקעין, בשטח כולל של כ- 39 דונם, ובמבנים הבנויים בהם, המשמשים לאחסנה בשטח מבונה בהיקף של כ- 18,000 מ"ר ("העסקה" ו- "הנכס"). הנכס ממוקם במועצה האזורית גדרות בסמוך לאיזור התעשייה הצפוני של אשדוד ובסמיכות לצירי תנועה ראשיים.
- ב. בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה למוכר במועד חתימת ההסכם סך של 194 מיליון ש"ח.
- ג. הנכס מושכר לשני שוכרים ("השוכרים"), לתקופות שכירות שונות, עם אופציות הארכה לתקופות שונות בעליית דמי השכירות לאחד השוכרים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס למועד זה הנם כ- 8 מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן.
- ד. להערכת החברה, ניתן יהיה להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס, הן באמצעות דמי השכירות מכח ההסכמים הקיימים והן באמצעות פעולות השבחה נוספות, כך שהתשואה השנתית החזויה מהנכס תעלה לכ- 6.5% לפחות במהלך השנים הקרובות.

6. לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
5,625,946	6,581,601	יתרה לתחילת השנה
546,886	507,989	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	(133,676)	מכירת נדל"ן להשקעה
408,769	233,196	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו*
<u>6,581,601</u>	<u>7,189,110</u>	יתרה לסוף השנה

*התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
417,147	254,239	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
14,282	3,110	התאמות הנובעות משערוך נכס חכירה ברעננה- ראו סעיף י(3) להלן
(22,660)	(24,153)	הפחתת עלויות רכישה ומכירה חד פעמיות
<u>408,769</u>	<u>233,196</u>	

ג. התאמות שבוצעו על מנת להימנע ממדידה כפולה של נכסים ושל התחייבויות שהוכרו בנפרד:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
6,500,329	7,102,477	שווי הוגן בהתאם להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה
		<u>התאמות להערכת השווי:</u>
81,522	86,633	בתוספת התחייבות בגין חכירה
(250)	-	התאמות אחרות
<u>6,581,601</u>	<u>7,189,110</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה

ד. קביעת שווי הוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידות השווי ההוגן לאחת הרמות במידרג המשקפות את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. למידע נוסף בדבר היררכיית השווי ההוגן ראו ביאור 2(ה)(2). ככלל, הנדל"ן להשקעה בחברה נמדד בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן. בדרך כלל, לא קיים בגינו מידע השוואתי מהימן, משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):**ה. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:**

שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים - בקביעת שווי של מבני משרדים, מבני מסחר, חניונים ובי"ח סיעודיים, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.0% לבין 7.0% (בשנת 2022 - בטווח שבין 6.0% ל-7.0%), ואילו בקביעת שווי של מבנים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.00% לבין 6.25% (בשנת 2022 - בטווח שבין 5.75% ל-6.25%).

ו. מדידת השווי ההוגן:

הערכות השווי נעשו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שיעורי ההיוון נקבעו תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות.

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2023, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו, עדכנה החברה בעיקר את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מדמי השכירות מהנכסים המניבים שלה. במקרים בהם העריכו מערכי השווי החיצוניים כי דמי השכירות המשולמים לחברה בהסכמים הקיימים גבוהים מדמי השכירות המייצגים, בוצע היוון של דמי השכירות הנוכחיים עד לתום תקופת השכירות בלבד, ודמי השכירות המייצגים הונו ליתרת התקופה (לצמיתות).

במהלך שנת 2023 חלה עליה בשיעורי הריבית במשק לצד מיעוט עסקאות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון. עם זאת, נראה כי רמת הסיכון הכללית השתנתה. בהערכות השווי שבוצעו לחברה על ידי מערכי השווי החיצוניים בשנת 2023 בוצע עדכון מעלה של כ- 0.25% בממוצע בשיעור ההיוון. מנגד, תזרימי המזומנים של החברה הושפעו לטובה בשל השפעת עליית המדד על דמי השכירות. לשינויים אלו לא היתה השפעה מהותית, נטו, על תוצאות החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2023.

כמו כן, במהלך שנת 2023, ביצעה החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים עדכונים להערכות השווי ההוגן לשני נכסיה שהקמתם הושלמה באוגוסט 2023 (מגדל אינפיניטי ברעננה ומבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה הר טוב). עדכון הערכות השווי לנכסים אלו כלל בעיקר מעבר מהערכת שווי לפי שיטת ההשוואה להערכת שווי בשיטת היוון ההכנסות. כתוצאה מעדכון הערכות שווי אלו, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 197 מיליון ש"ח.

דמי השכירות הממוצעים בהערכות השווי (לרבות חניות וכי"ב, אך למעט דמי ניהול) באזורים השונים בשטחי משרדים נעים בטווח של 36-119 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2022, 37-117 ש"ח לחודש למ"ר), במבני מסחר בטווח של 81-136 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2022, 80-150 ש"ח לחודש למ"ר) ובמבני תעשייה ולוגיסטיקה בטווח של 24-46 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2022, 23-47 ש"ח לחודש למ"ר).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ז. יחסי גומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת שווי הוגן:

אומדן השווי ההוגן יגדל כאשר:

- תזרימי המזומנים מתשלומי השכירות יגדלו.

- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

מניתוח רגישות עולה כי שינוי של כ- 0.5% בשיעור ההיוון ישפיע על אומדן השווי ההוגן בכ- 480 מיליון ש"ח (כ- 404 מיליון ש"ח בשנת 2022).

ח. תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה.

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

ט. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

להלן ההכנסות העתידיות הצפויות להתקבל בגין חוזי שכירות חתומים (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות להארכת חוזים):

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
327,459	345,180	394,846	בשנה ראשונה
242,193	303,259	340,166	בשנה שנייה
202,235	254,508	273,618	בשנה שלישית
167,477	200,464	203,528	בשנה רביעית
132,556	147,724	152,081	בשנה חמישית
277,654	324,677	386,736	בשנה שישית ואילך
<u>1,349,574</u>	<u>1,575,812</u>	<u>1,750,975</u>	סך-הכל

י. קרקעות בחכירה:

1. החברה הינה בעלת זכויות חכירה בכ- 59% מנכסיה המניבים.
2. מרבית זכויות החכירה הינן קרקעות החכורות ממנהל מקרקעי ישראל. במרבית ההסכמים לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה.
3. לחברה זכויות חכירה מצד ג' לתקופה מקורית של 99 שנים עם אופציה להארכה של 99 שנים נוספות. בהתאם להסכם החכירה, דמי החכירה הינם צמודי דולר ו- CPI-U. ליום 31 בדצמבר 2023, דמי החכירה המינימליים השנתיים הינם בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח. סכום ההתחייבות המהוונת בשיעור ההיוון הגלום בעסקה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 הינו בסך של כ- 86.6 מיליון ש"ח וכ- 81.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.
4. הזכויות במקרקעין, בחלק מנכסי החברה, טרם נרשמו על שם החברה והן רשומות על שם צד ג' אולם כלולה בהן הערת אזהרה לטובת החברה, מאחר וטרם הוסדרו הליכי הרישום בין החברה, צד ג' ולשכת רישום המקרקעין.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות:

א. הרכב חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31.12.2022	31.12.2023	
621,639	599,201	חלק החברה בהון החברות המוחזקות
41,101	61,795	הלוואות*
662,740	660,996	סך-הכל
* הלוואות שאינן צמודות למדד ונושאות ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (2.90% בשנת 2023 ו- 2.42% בשנת 2022).		

ב. פירוט החברות המוחזקות העיקריות של החברה:

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת***		שיעור ההחזקה בזכויות בהון בחברה המוחזקת		הפניה	שם החברה המוחזקת
2022	2023	2022	2023		
חברות בנות					
153,134	172,082	*	*	ג(1)	תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ
91,187	102,407	67%	67%	ג(2)	שגיא שי נדל"ן בע"מ
עסקאות משותפות					
12,025	9,476	**	**	ג(3)	חברה פרטית
32,503	35,065	50%	50%	ג(4)	חברה פרטית
18,258	442	40.2%	40.2%	ג(5)	חברה פרטית
(1,016)	3,794	40%	40%	ג(8)	חברות פרטיות
66,970	67,312	67%	67%	ג(10)	חברה פרטית
חברות כלולות					
56,636	45,327	50%	50%	ג(6)	גני שרונה (א.מ.ט.א) בע"מ
14,242	15,255	50%	50%	ג(7)	חברה פרטית
88,000	77,723	50%	50%	ג(9)	חברה פרטית
44,077	51,666	50%	50%	ג(11)	חברה פרטית
78,921	78,570	67.5%	67.5%	ג(12)	חברות פרטיות
2,800	3,260	45%	45%	ג(13)	חברה פרטית
(231)	(286)	40%	40%	ג(14)	חברה פרטית

* החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה במחצית היובל ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 249,321 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 227,590 אלפי ש"ח).

** החברה מחזיקה ב- 90% מהון המניות של חברה פרטית באשקלון ("החברה הפרטית"), במישרין ובעקיפין באמצעות תאגיד המוחזק על ידי החברה ביחד עם שותף. החברה הפרטית מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה בחברה הפרטית ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 153,353 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 151,449 אלפי ש"ח).

*** כולל יתרות הלוואות בעלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה:

1. זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

- א. החברה מחזיקה במספר תאגידים פרטיים ("התאגידים") המחזיקים ב- 50% מהון המניות המונפק של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות המונפק של מחצית היובל מוחזקת בידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
- ב. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. כ- 45,000 מ"ר משטחי מגדל היובל ("השטח המושכר") וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה לפחות שנה מראש.
- ג. בחודש נובמבר 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר בשלמותו.
- ד. בחודש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותפה עם בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("הבנק") לרכישה משותפת (בחלקים שווים) של כל זכויותיו של הבנק ב- 3 קומות במגדל היובל. העסקה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2023, לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)(2).
- ה. למחצית היובל שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מגופים מוסדיים.
- ו. החברה ערבה לתאגידים לטובת אשראי שהועמד להן על ידי גוף מממן, בהיקף של עד 78 מיליון ש"ח.

2. חברה פרטית- מבני תעשייה ולוגיסטיקה- פארק התעשיות בר לב וציפורית

- א. החברה מחזיקה בכ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), אשר בבעלותה שלושה מבנים מושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 14,400 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה הממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר.
- ב. בחודש מאי 2020 רכשה החברה הפרטית מגרש באזור תעשייה שגיא 2000 בעמק יזרעאל בשטח כולל של כ- 20.1 דונם. כוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ותעסוקה.
- ג. בחודש יוני 2021 רכשה החברה הפרטית מצד שלישי את כל זכויותיו במקרקעין בשטח של כ- 20 דונם ובמבנים הבנויים עליהם המושכרים לתעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 9,500 מ"ר, הממוקמים באזור התעשייה ציפורית.
- ד. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").
- ה. בין החברה לשותף נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
- ו. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

3. חברה פרטית- אשקלון

- א. בחודש אוגוסט 2021 רכשה החברה, ביחד עם שותף ("השותף"), מצד שלישי את מלוא אחזקותיו (67%) במניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית").
- ב. יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי החברה.
- ג. לאחר הרכישה, מחזיקה החברה ב- 90% מהון המניות של החברה הפרטית (במישרין ובעקיפין) ויתרת מניותיה מוחזקות על ידי השותף.
- ד. החברה הפרטית מחזיקה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקת על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ), וכן הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 56 דונם המיועדות לתעסוקה ולמסחר. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה ("הפרוייקט").
- ה. ניהולה של החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה.
- ו. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
- ז. החברה ערבה לחברה המשותפת לה ולשותף, לטובת מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי גוף מממן, בהיקף של עד 195 מיליון ש"ח.
- ח. לפרטים בדבר מינוי השותף כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024, ראו ביאור 18(י).

4. חברה פרטית- כפר מסריק

- א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברה פרטית, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 74 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").
- ב. חברת הנכס מקימה על המקרקעין ארבעה מבנים לשימושי תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 31,300 מ"ר (לא כולל שטחים פתוחים) ("הפרוייקט").
- ג. עלות הפרוייקט מוערכת בסך של כ- 205 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 102.5 מיליון ש"ח).
- ד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמים להשכרת כל ארבעת המבנים.
- ה. בשנת 2019 הושלמה בניית מבנה ראשון בשטח של כ- 7,800 מ"ר, בשנת 2022 הושלמה בניית המבנה השני בשטח של כ- 8,800 מ"ר, בשנת 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה בניית המבנה השלישי בשטח של כ- 11,700 מ"ר. בנייתו של המבנה האחרון נמשכת.
- ו. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.
- ז. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק המממן את הקמת הפרוייקט. לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של 10 מיליון ש"ח.
- ח. החברה ערבה לחברה הפרטית לטובת מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי גוף מממן, בהיקף כולל של עד 25 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

5. חברה פרטית- עפולה

- א. החברה מחזיקה ביחד עם ג'יי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTLV") 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית (חלק החברה כ- 40.2%). יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה.
- ב. בבעלות החברה הפרטית מלוא זכויות הבעלות בקרקע בעפולה, בשטח של כ- 39 דונם.
- ג. בשנת 2022 התקשרה החברה הפרטית למכירת כל הקרקע שהייתה בבעלותה בשתי עסקאות שונות: מכירה של כ- 23 דונם בתמורה לכ- 67 מיליון ש"ח, העסקה הושלמה בחודש נובמבר 2022. בנוסף, מכירה של כ- 16 דונם לצד ג' בתמורה לכ- 33 מיליון ש"ח, העסקה הושלמה בחודש מרץ 2023.
- ד. בחודש דצמבר 2023 חולקה התמורה, נטו ממכירת המגרשים לבעלי המניות בחברה הפרטית.

6. חברה פרטית- גני שרונה

- א. החברה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק של גני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן: "גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, ומיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם").
- ב. לפרטים בדבר התאמת תמורה בגין רכישת מניות בגני שרונה ראו ביאור 17(ו).
- ג. בין בעלי המניות בגני שרונה נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול גני שרונה.
- ד. לגני שרונה שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

7. חברה פרטית- בית לחם הגלילית

- א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של חברה פרטית, שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 33 דונם, הממוקם בסמוך למושב בית לחם הגלילית ("חברת הנכס").
- ב. יתרת המניות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים.
- ג. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ- 20,000 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

8. חברות פרטיות- בית שמש

- א. בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי ("השותף") בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולן של שלוש חברות פרטיות ("החברות הפרטיות").
- ב. החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הפרטיות.
- ג. בחודש ינואר 2021 זכו החברות הפרטיות במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים בבית שמש, בשטח כולל של כ- 48.1 דונם.
- ד. החברות הפרטיות בונות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר ("הפרויקט").
- ה. עלות הקמת הפרויקט מוערכת בסך של כ- 275 מיליון ש"ח וצפויה להסתיים בתחילת שנת 2025.
- ו. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף.
- ז. החברה ערבה לחברות הפרטיות לטובת מסגרת אשראי שהועמדה להן על ידי גוף מממן, בהיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה ערבה לחברות הפרטיות לטובת הליווי הבנקאי שהועמד לפרויקט.
- ח. לחברות הפרטיות שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.
- ט. לפרטים בדבר מינוי השותף כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024, ראו ביאור 18(י).

9. בית חולים סיעודי, חיפה

- א. בחודש מאי 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית").
- ב. החברה הפרטית הינה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם הממוקם בלב העיר חיפה, המשמש כבית חולים סיעודי ("הנכס או בית החולים הסיעודי"). בית החולים הסיעודי כולל 12 מחלקות שונות, וכ- 410 מיטות אשפוז.
- ג. הנכס מושכר למפעיל בית החולים הסיעודי ("השוכר", "הסכם השכירות"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 8 שנים.
- ד. על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בניהול בית חולים סיעודי, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
- ה. החברה והמוכר התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

10. חברה פרטית- ציפורית

- א. בחודש יוני 2021 רכשה החברה 67% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 100 דונם בייעוד של תעשייה באזור התעשייה ציפורית ("המתחם").
- ב. יתרת מניותיה של החברה הפרטית נרכשו ע"י שותף של החברה.
- ג. החברה הפרטית בשלב תכנון מתקדם לבניית מבנים המיועדים להשכרה, לשימושים של תעשייה ואחסנה, בהיקף של כ- 100,000 מ"ר ("הפרוייקט").
- ד. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
- ה. החברה ערבה לשותף לטובת אשראי שהועמד לו על ידי גוף מממן, בהיקף של עד 35 מיליון ש"ח.

11. "מלון פאבליקה" בהרצליה

- א. בחודש אוגוסט 2022 רכשה החברה מאיסתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בשטח של כ- 16,660 מ"ר, הממוקם בשדרות אבא אבן 9, בהרצליה פיתוח ("הנכס"). יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").
- ב. הנכס מושכר ל"מלון פאבליקה", מלון עסקים הכולל 159 חדרים ב- 6 קומות, וקומה תת קרקעית תפעולית. מלון פאבליקה מושכר לחברה משותפת של השותף ושל רשת המלונות ישרוטל ("השוכר"). על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בכך, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, הנכס כולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,000 מ"ר המושכרת ל- 3 שוכרים, ו- 2 קומות תת קרקעיות הכוללות 158 מקומות חניה המושכרות למפעיל החניון.
- ג. בהתאם להסכם, סכום של כ- 19.1 מיליון ש"ח מתוך התמורה, הועמד על ידי המוכר כהלואה לחברה ("ההלואה"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 2%, צמודה למדד. קרן ההלוואה, בצירוף הפרשי ההצמדה בגינה, תשולם בתשלום אחד, בחודש דצמבר 2024. החברה תהיה רשאית בכל עת לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ללא קנס. לצורך הבטחת פרעונה המלא של ההלוואה על ידי החברה, נרשם שעבוד מדרגה ראשונה על מניות החברה הפרטית שנרכשו על ידה.
- ד. לחברה הפרטית שעבודים על הנכס לטובת הבטחת הלוואות בנקאיות שהועמדו לה. בנוסף, כל אחד מבעלי המניות בחברה הפרטית ערב להבטחת עד 65% מהלוואות בנקאיות שהועמדו לה, עד לסכום של 85 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות בחברה הפרטית ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 118 מיליון ש"ח.
- ה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

12. "חניון הכיכר" בתל אביב

בחודש ספטמבר 2022 רכשה החברה מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים"), במישרין ובעקיפין (באמצעות רכישת החזקות בחברות פרטיות), 67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב, הכולל כ- 540 מקומות חניה, ב- 5 קומות, מעל שתי קומות מרתף וחניית גג, וכן תחנת דלק וחנות נוחות בקומת הקרקע.

13. חברה פרטית - גני תקווה

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

ב. בחודשים אפריל ונובמבר 2022, רכשה החברה הפרטית מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, את מלוא הזכויות במגרש בשטח כולל של כ- 12.5 דונם, הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף.

ג. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר ("הפרויקט").

ד. לחברה הפרטית שעבודים על הנכס לטובת הבטחת הלואות בנקאיות שהועמדו לה.

ה. החברה התחייבה להעמיד בטוחה לטובת הבנק המממן. לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. בנוסף, כל אחד מבעלי המניות בחברה הפרטית ערב להבטחת עד 50% מהלואות בנקאיות שהועמדו לה. יתרת ההלוואות בחברה הפרטית ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 137 מיליון ש"ח.

ו. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית.

14. חברה פרטית - אבא אבן בהרצליה

א. בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית. לחברה אופציה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותפים.

ב. בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה הפרטית עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("בעלי הנכס") במערכת הסכמים, ביניהם הסכם לחכירת נכס ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח המשמש להשכרת משרדים ומסחר, וכולל זכויות בניה בהיקף מינימלי של כ- 12.5 אלף מ"ר ברוטו, בתמורה ל- 15 מיליון ש"ח.

ג. התקשרות קודמת שהייתה לחברה הפרטית עם בעלי הנכס, בוטלה באותו מועד.

ד. בנוסף, העמידה החברה הפרטית לבעלי הנכס הלוואה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.

ה. בכוונת החברה הפרטית להרוס את הבניין הקיים ולהקים מגדל משרדים המיועד להשכרה לשימושים שונים. החברה הפרטית פועלת לקידום התב"ע.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

14. חברה פרטית- אבא אבן בהרצליה (המשך):

- ו. למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, העמידה החברה לטובת השותפים ערבויות בנקאיות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח וערבה לחברה הפרטית בגין מסגרת אשראי שהועמדה לה בסך של 20 מיליון ש"ח.
- ז. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.
- ח. לפרטים בדבר מינוי אחד השותפים כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024, ראו ביאור 18(י).

ביאור 8 - התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
233,015	135,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (א)
115,000	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים חוץ בנקאיים (א)
<u>293,000</u>	<u>293,000</u>	ניירות ערך מסחריים (ב)
641,015	428,000	
		<u>חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:</u>
247,836	304,140	חלויות שוטפות בגין אג"ח
1,292	1,184	חלות שוטפת בגין הלוואה בנקאית
-	<u>20,093</u>	חלות שוטפת בגין הלוואה מנותן אשראי אחר (ג)
<u>249,128</u>	<u>325,417</u>	
<u>890,143</u>	<u>753,417</u>	סך-הכל

(א) נושאת ריבית שנתית בעיקר בטווח שבין $P+0.1\%$ לבין $P+0.6\%$ (בשנת 2022 בטווח שבין P לבין $P+0.3\%$). לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, הניתנות לניצול בדרך של אשראי כספי שקלי ו/או ערבויות בנקאיות. התקופה בה ניתן לנצל את האשראי במרבית ההסכמים של החברה היא עד לשנתיים ממועד חתימתם.

(ב) בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 40 מיליון ש"ח, אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.4% . ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש. בשנים 2019 עד 2021 נפרעו בפירעון מוקדם ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 37 מיליון ש"ח. בשנת 2022 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 290 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארכה התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, בהיקף של כ- 293 מיליון ש"ח, לתקופה נוספת בת 5 שנים.

ליום 31 בדצמבר 2023 ניירות הערך המסחריים מדורגים ע"י S&P מעלות בדירוג טווח קצר +ilA-1.

(ג) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בגין הלוואת מוכר בשיעור ריבית שנתית של 2% , צמודה למדד. לפרטים ראו ביאור 7(ג)(11).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
40,111	55,862	הוצאות לשלם בגין השקעות ורכישת נכסים
7,464	-	זכאים בגין מע"מ
16,983	13,973	הוצאות לשלם
27,346	31,014	ריבית לשלם על אג"ח, תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
5,861	8,899	הכנסות מראש
10,113	9,793	ספקים ושיקים לפרעון
5,557	5,411	פקדונות משוכרים
1,226	3,563	מוסדות ממשלתיים
664	977	מקדמות מלקוחות
1,239	1,583	צדדים קשורים
29,657	31,197	אחרים (א)
<u>146,221</u>	<u>162,272</u>	סך-הכל

(א) כולל כ- 19 מיליון ש"ח בגין עסקת ישפרו (כ- 17 מיליון ש"ח ב- 2022), ראו ביאור 17(ג).

ביאור 10 - התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
(בניכוי חלויות שוטפות)		
149,742	154,950	הלוואות מתאגידים בנקאיים (א)
19,441	-	אשראי לזמן ארוך מנותן אשראי אחר (ב)
<u>169,183</u>	<u>154,950</u>	

(א) הלוואות בנקאיות שקליות לא צמודות של חברות בנות, בריבית $P+0.1\%$ לתקופה של עד שנתיים (בשנת 2022

בריבית פריים). לפרטים בדבר מסגרות אשראי של החברה ראו ביאור 8(א).

(ב) הלוואת מוכר בשיעור ריבית שנתית של 2%, צמודה למדד. לפרטים ראו ביאור 7(ג)(11).

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו:

א. הרכב:

31.12.2022	31.12.2023		שיעור ריבית	שיעור ריבית	בסיס	
סך-הכל	סך-הכל	שיעור ריבית	אפקטיבית	משוקללת	הצמדה	
בניכוי חלויות	בניכוי חלויות	נקובה				
שוטפות	שוטפות					
88,781	-	4.00	2.14	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ד')	
1,038,351	1,118,517	4.00	2.14	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ה')	
1,057,900	1,048,796	3.50	1.24	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ו')	
394,409	784,306	2.50	1.92	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ז')	
<u>2,579,441</u>	<u>2,951,619</u>				סך-הכל	

ב. פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2023:

שווי שוק	ריבית לשלם	ערך בספרים	ע.נ צמוד מדד	ע.נ נומינלי	
92,442	1,025	91,752	90,516	81,411	אג"ח (סדרה ד')
1,205,071	12,928	1,202,332	1,142,201	1,019,174	אג"ח (סדרה ה')
1,044,534	9,885	1,093,304	998,064	881,612	אג"ח (סדרה ו')
815,650	5,872	868,371	830,119	745,090	אג"ח (סדרה ז')

ג. אג"ח (סדרה ד'):

בחודש ספטמבר 2013 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד'). אגרות החוב (סדרה ד') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2013, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% אשר תשולם בשני תשלומים כל שנה. הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') תפרע ב- 11 תשלומים שאינם שווים, החל מיום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ראו ביאור 17(ט).

ד. אג"ח (סדרה ה'):

בחודש נובמבר 2015 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2015, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028. הקרן של אגרות החוב (סדרה ה') תפרע ב- 17 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו ביאור 17(ט).

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

ה. אג"ח (סדרה ו'):

בחודש יוני 2016 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2016, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031. הקן של אגרות החוב (סדרה ו') תפרע ב- 22 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראו ביאור 17(ט).

ו. אג"ח (סדרה ז'):

בחודש דצמבר 2020 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034. הקן של אגרות החוב (סדרה ז') תפרע ב- 18 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ראו ביאור 17(ט).

ז. הנפקות אגרות חוב במהלך התקופה:

בחודש ינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 295 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 330 מיליון ש"ח. בחודש אוקטובר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 113.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 130.3 מיליון ש"ח. בחודש אוקטובר 2023 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 152.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 157.6 מיליון ש"ח.

ח. דירוג אג"ח:

ליום 31 בדצמבר 2023 אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י S&P מעלות בדירוג ilAA.

ביאור 12 - הון:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
193,577,494	300,000,000	194,350,374	300,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות המניות:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה ובסופה:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	
מספר מניות	מספר מניות	
184,969,167	193,577,494	יתרה ליום 1 בינואר
8,454,006	321,566	הנפקת מניות
154,321	451,314	מניות הנובעות ממימוש כתבי אופציה
<u>193,577,494</u>	<u>194,350,374</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 12 - הון (המשך):

ד. הצעה לציבור והנפקות פרטיות של מניות ואופציות:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
17.01.2021	חברת ניהול (1)	-	43,691 מניות	-
13.05.2021	חברת ניהול (1)	-	44,247 מניות	-
08.08.2021	חברת ניהול (1)	-	40,961 מניות	-
21.11.2021	חברת ניהול (1)	-	42,505 מניות	-
21.11.2021	עובדי חברת הניהול (2)	-	740,736 כתבי אופציה לא סחירים	-
29.12.2021	ציבור	הצעת מדף	5,580,000 מניות	כ- 121.7 מיליון ש"ח
במהלך שנת 2021	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	527,511 מניות	-
18.01.2022	חברת ניהול (1)	-	36,415 מניות	-
29.05.2022	חברת ניהול (1)	-	37,301 מניות	-
10.08.2022	חברת ניהול (1)	-	42,134 מניות	-
18.08.2022	ציבור	הצעת מדף	8,281,400 מניות	כ- 176.1 מיליון ש"ח
29.11.2022	חברת ניהול (1)	-	56,756 מניות	-
31.12.2022	עובדי חברת הניהול (2)	-	1,663,232 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2022	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	154,321 מניות	-
16.02.2023	חברת ניהול (1)	-	67,918 מניות	-
24.05.2023	חברת ניהול (1)	-	84,654 מניות	-
02.08.2023	חברת ניהול (1)	-	82,994 מניות	-
15.11.2023	חברת ניהול (1)	-	86,000 מניות	-
06.12.2023	עובדי חברת הניהול (2)	-	2,461,494 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2023	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	451,314 מניות	-

בדבר הנפקה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22(א).

- (1) הקצאות המניות לחברת הניהול בוצעו כחלק מהתמורה בגין שירותי ניהול בהתאם להסכם שנחתם עימה. לפרטים ראו ביאור 17(א).
- (2) הקצאות לעובדי חברת הניהול בוצעו כחלק מהתמורה בגין שירותי ניהול בהתאם להסכם שנחתם עימה. לפרטים ראו ביאור 17(א).

בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים:

כקדן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

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

2. רווח הון או שבח שנצמח לה ממכירת מקרקעין (למעט רווח הנובע משחלוף מקרקעין - החלפה של מקרקעין במקרקעין אחרים בפטור ממס) עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין;

3. על אף האמור לעיל החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין. במידה וחולקו סכומים כאמור הם יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או מן השבח במכירת אותם מקרקעין.

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

יצוין, כי עמדת יועציה המשפטיים של החברה הנה כי ניתן לחלק את ההכנסה החייבת אף אם היא גבוהה מהרווח החשבונאי של החברה.

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת.

תקנון החברה כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים בהתאם להוראות הפקודה, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה ולהוראות הדין.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים (המשך):

5. דיבידנד שהוכרז:

א. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם בחודש
14 בנובמבר 2023	39,842	0.205	דצמבר 2023
13 באוגוסט 2023	39,778	0.205	ספטמבר 2023
14 במאי 2023	39,730	0.205	יוני 2023
14 במרץ 2023	38,739	0.200	אפריל 2023
15 בנובמבר 2022	38,715	0.200	דצמבר 2022
14 באוגוסט 2022	38,701	0.200	ספטמבר 2022
15 במאי 2022	37,015	0.200	יוני 2022
13 במרץ 2022	34,233	0.185	אפריל 2022
14 בנובמבר 2021	33,187	0.185	דצמבר 2021
12 באוגוסט 2021	33,108	0.185	ספטמבר 2021
12 במאי 2021	33,083	0.185	יוני 2021
14 במרץ 2021	32,172	0.180	אפריל 2021

חלוקת הדיבידנדים כמפורט לעיל לא הצריכה את אישורו של בית המשפט.

ב. בדבר החלטת חלוקת דיבידנד מיום 13 במרץ 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22(ב).

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:

א. מהות והיקף הסדרי התשלומים מבוססי מניות במהלך התקופה:

בהתאם להתקשרות בהסכם הניהול, זכאית חברת הניהול, בין היתר, לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול. בהתאם להסכם הניהול הישן, במהלך שנת 2022 הקצתה החברה לחברת הניהול 115,850 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול. בהתאם להסכם הניהול החדש, במהלך השנים 2023 ו-2022 הקצתה החברה לחברת הניהול 321,566 ו-56,756 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול, בהתאמה. בדבר הקצאת מניות לחברת הניהול, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22(א).

בנוסף, על פי הסכם הניהול החדש החברה מקצה אחת לשנה אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בגין 12 החודשים העוקבים, אשר מחולקות, במלואן, לעובדים בחברת הניהול או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותי לחברה או לחברת הניהול. תקופת הבשלת האופציות הינה לאחר שנה אחת ממועד הקצאתן, והן יפקעו לאחר שלוש שנים ממועד הקצאתן. בהתאם להסכם, בגין 2023/2024 הקצתה החברה בשנת 2023 לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים 2,461,494 אופציות בשווי של כ- 8.4 מיליון ש"ח לרכישת מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 17(א).

ב. להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

2022		2023		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)*	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)*	מספר האופציות	
16.42	3,483,166	17.42	3,846,555	קיימות במחזור לתחילת שנה הוענקו במהלך התקופה
21.71	1,663,232	16.58	2,461,494	
18.30	(1,299,843)	11.38	(1,449,202)	מומשו או פקעו במהלך התקופה**
17.42	3,846,555	19.40	4,858,847	קיימות במחזור לתום שנה ניתנות למימוש בתום השנה
14.16	2,183,323	19.98	2,397,353	

* מימוש אופציות נטו (cashless).

** מתוכם פקעו במהלך שנת 2023 6,615 אופציות (בשנת 2022 פקעו 380,622 אופציות).

ג. השפעת הסדרי תשלום מבוסס מניות על הרווח לתקופה ועל הדוח על המצב הכספי:

2021	2022	2023	הוצאה הנובעת מהסדרי תשלום מבוסס מניות
6,143	8,709	21,368	

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
28,591	30,248	32,850	דמי ניהול לבעלי ענין (א)
6,143	8,709	21,368	תשלום מבוסס מניות (א)
1,376	1,837	1,414	שכר דירקטורים
4,281	4,729	5,275	שירותים מקצועיים
215	210	181	מיסים ואגרות
929	535	522	אחרות
<u>41,535</u>	<u>46,268</u>	<u>61,610</u>	סך-הכל

(א) ראו ביאורים 17(א) ו-18(א).

ביאור 15 - הכנסות והוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,688	1,335	10,172	הכנסות מימון:
5,593	4,383	3,917	הכנסות ריבית מהשקעות, פקדונות והלוואות
26,433	-	1,642	התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת
11,612	791	2,170	השווי המאזני ובגין נדל"ן להשקעה, נטו
<u>45,326</u>	<u>6,509</u>	<u>17,901</u>	שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, נטו
			הכנסות מימון אחרות
			סך-הכל הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
45,608	43,564	49,495	הוצאות מימון:
62,171	150,357	103,802	ריבית על אגרות חוב, נטו
1,689	4,699	17,683	הוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב ועל הלוואות מנותני
865	5,964	12,564	אשראי אחרים, נטו
2,165	14,282	5,147	ריבית על הלוואות בנקאיות ואשראי מאחרים לזמן קצר
-	8,602	-	ריבית על הלוואות בנקאיות ואשראי מאחרים לזמן ארוך
1,380	1,360	3,235	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
<u>113,878</u>	<u>228,828</u>	<u>191,926</u>	שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, נטו
			עמלות והוצאות מימון אחרות
			סך-הכל הוצאות מימון

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

א. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין הפועלת בהתאם להוראות סעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן "הפקודה"). במהלך שנת 2016 התקבל תיקון 222 לפקודה שכלל עדכונים ותיקונים במספר היבטים הקשורים למיסוי קרנות להשקעה במקרקעין.

הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו, לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז ההפסדים, תחשב ההכנסה החייבת של קרן השקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורט להלן.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסותם.

ההפסדים, ככל שייוצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיזוז ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים שפורטה לעיל.

ב. הפקודה קובעת כי קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה;
3. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
4. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963;
5. ב- 30 ביוני בכל שנת מס וב- 31 בדצמבר בכל שנת מס התקיימו לגביה כל אלה:

א. שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף לקוחות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה;

ב. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור והשכרה ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ- 75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח;

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:

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

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

5. (המשך):

ג. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור והשכרה בישראל לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור והשכרה; דהיינו קרן השקעות במקרקעין יכול שתשקיע בנכסי נדל"ן מניבים מחוץ לישראל עד לשיעור של 25% מכלל נכסי הנדל"ן המניבים של הקרן.

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

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין.

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם מיום הרכישה עד למועד הבדיקה; (2) המחיר אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום;

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

(1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

(2) אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

ו. הקרן מחויבת לחלק מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט בביאור 12(ה) לעיל. חלוקת הדיבידנד כפופה לאישור דירקטוריון החברה והוראות הדין.

6.

א. על החזקה של קרן השקעות במקרקעין באיגוד מקרקעין יחולו ההוראות המפורטות להלן בהתקיים כל התנאים:

1. לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק 2 לפקודה וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין והם מוחזקים על ידה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

6.א. (המשך):

2. היה איגוד המקרקעין תושב חוץ, תחזיק הקרן בזכויות בו רק אם קיבלה את אישור מנהל רשות המסים מראש, ובלבד שהאיגוד הינו תאגיד שקוף לצרכי מס במדינה, או במדינות שבהן הוא תושב.

ב. החזיקה קרן השקעות בזכות באיגוד מקרקעין כאמור לעיל, יחולו ההוראות שנקבעו בפקודה, לרבות:

1. יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין ממועד הרכישה כהכנסתה החייבת והפסדיה של הקרן וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד יחשבו לנכסיה והתחייבויותיה של הקרן כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין.

2. לגבי איגוד מקרקעין שנרכש במהלך השנה, יחול האמור לעיל לגבי ההכנסה החייבת וההפסדים באופן יחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד לתום שנת המס.

3. הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן ניתן לקיזוז כנגד הכנסה מאותו איגוד בלבד.

4. חדלה קרן להשקעות להחזיק בזכויות באיגוד מקרקעין, יחולו על האיגוד הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין לפי העניין. בפקודה נקבע בנוסף כי הכנסתו החייבת של איגוד מקרקעין והפסדיו ייחשבו ממועד הרכישה גם כהכנסתם החייבת והפסדיהם של יתרת בעלי המניות והכל בהתאם לחלקם היחסי במניות איגוד המקרקעין. בפקודה נקבעו הוראות בעניין אופן ייחוס ההכנסה החייבת והמקדמות שנצמחו ושולמו באיגוד המקרקעין לשאר בעלי המניות כיחיד וכחברה.

7. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:

א. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.

ב. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.

ג. הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.

ד. מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.

המס ששילמה קרן השקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

8. מיסים ששולמו בחו"ל:

- מיסי חוץ ששילמה קרן השקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.
9. במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה ע"פ שעורי המס הקבועים בפקודה על הכנסות מדיבידנד.
10. תיקון 222 כלל בנוסף הקלות במיסוי על העברת מקרקעין לקרן ביסוד והקלות לקרנות ריט שישקיעו במקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות לסיווג כקרן השקעות במקרקעין, שנקבעו בפקודת מס הכנסה.

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2017.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות:

א. התקשרויות בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול

בשנת 2013 התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") בהסכם ניהול לתקופה של 7 שנים, עם אופציה להארכתו לשנתיים נוספות. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לממש את האופציה שעמדה לחברה, להארכתו של הסכם הניהול הקודם באותם תנאים, עד ליום 26 בספטמבר 2022. ביום 30 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול ותספק לחברה שירותי ניהול מלאים, באמצעות עובדיה ("הסכם הניהול החדש").

בחודש ספטמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישורן של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה, את ההתקשרויות בהסכם הניהול החדש עם חברת הניהול לתקופה של שבע שנים, החל מיום 27 בספטמבר 2022. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות. ההסכם אושר באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022.

להלן פירוט התגמול לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שתעניק לחברה:

1. דמי ניהול שנתיים - מתוקף הסכם הניהול החדש, חברת הניהול תהא זכאית לתגמול כספי משתנה תלוי שווי

נכסים בשיעורים קבועים כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית</u>
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.38%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.25%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.20%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

א. התקשרויות בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול (המשך):

1. דמי ניהול שנתיים (המשך):

"שווי נכסי החברה" – כפי שיוצגו בדוחות מאוחדים מורחבים של החברה לסוף הרבעון הקודם. מסך הנכסים (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים, כפי שמוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה), ינוטרלו יתרות מזומנים חיוביות בגובה של עד יתרת משיכות של אשראי לזמן קצר שבוצעו על-ידי החברה. לעניין זה, משיכות של אשראי לזמן קצר הינן הלוואות לזמן קצר שניטלו מבנקים ו/או נותני אשראי אחרים על חשבון מסגרות האשראי של החברה. כמו כן, ינוטרלו מסך הנכסים יתרות מזומנים נטו (בניכוי משיכות של אשראי לזמן קצר, כאמור לעיל), העולות על 100 מיליון ש"ח.

2. מענק מותנה ביצועים – סכום המרבי למענק לו תהיה זכאית חברת הניהול ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק</u>
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.05%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

תשלום המענק תלוי בשלושת המדדים הבאים: (1) שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+, וכן שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; (2) תשואת FFO; ו-(3) עמידה בתקציב NOI שנתי.

3. הקצאת מניות חסומות – הקצאת המניות תעשה בארבע מנות בשנה קלנדרית, בגין כל רבעון קלנדרי מראש.

השווי השנתי של המניות שיוקצו ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>שווי שנתי של המניות המוקצות</u>
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח	0%

כמות המניות המוקצות תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה 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 הרלוונטי (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שהתקיימו).

המניות המוקצות תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והן תוחזקנה בנאמנות על-ידי חברת הנאמנות של משרד עורכי הדין פישר ושות' (להלן: "הנאמן"), ותהיינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד הקצאתן, או עד ליום 26 בספטמבר 2029 (תום תקופת הסכם הניהול), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

א. התקשרויות בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול (המשך):

4. אופציות לעובדי חברת הניהול - החברה תקצה לחברת הניהול אופציות, אשר יחולקו לעובדי חברת הניהול או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה, או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול (להלן: "האופציות"). האופציות תהנה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, והן תוקצנה מידי 12 חודשים כל עוד הסכם הניהול בתוקף. השווי ההוגן של כל חבילה יקבע על פי נתוני יום המסחר הראשון של חודש ספטמבר בכל שנה, על פי מודל B&S, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר הון חסר סיכון לשלוש שנים, ויהיה בסך כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>השווי ההוגן של חבילה שנתית</u>
מ- 0 ועד 7 מיליארד ש"ח	7.5 מיליון ש"ח
מעל 7 מיליארד ש"ח	תוספת לינארית של 0.8 מיליון ש"ח לשווי האופציות עבור כל גידול של 1 מיליארד ש"ח בסך שווי נכסי החברה בדוח הכספי האחרון (שנתי או רבעוני) שפורסם לפני ההקצאה.

ב. כתב התחייבות לשיפוי נושא משרה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 הוציאה החברה כתבי שיפוי לנושאי משרה בה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה.

כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית ביום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך) וכן בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין. סכום השיפוי שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם ע"י החברה, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לסכום של 20% מהונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים השנתיים האחרונים הידועים בשנת התשלום בפועל או על סך של 15 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם, בגין סוגי הארועים המפורטים בהחלטה.

כמו כן, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022, באופן שהפטור לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה לא יחול על החלטה או עסקה שלנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה), כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ג. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה"). יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי ישפרו וצד שלישי נוסף.
2. בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.
3. בנוסף, העמידה החברה ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות") לטובת חברה בשליטתם של דאהרי כידן ואדיב ירון ("בעלי השליטה בישפרו"). בהסכם בין הצדדים נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").
4. עסקת רכישת הנכס על ידי ביג לא יצאה אל הפועל.
5. בחודש דצמבר 2021 הודיעה החברה לישפרו על מימוש האופציה לרכישת הנכס.
6. בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה, השלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה או לחילופין, קבלת חוות דעת משפטית לשביעות רצון הצדדים כי לא נדרש אישור הממונה לעסקה.
7. ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישפרו לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה.
8. עם הודעת המימוש של האופציה, פעלה החברה לרישום הערות אזהרה על הנכס מכח הסכם האופציה ("הערת האזהרה"), בגין התחייבות ישפרו שלא לבצע עסקאות נוגדות.
9. בחודש ינואר 2022 הגישה ישפרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה, נגד החברה ונגד בעלי השליטה בישפרו (די אנד איי 2 בע"מ, דאהרי כידן ואדיב ירון) לפיהם מתבקש בית המשפט להצהיר כי: (1) הודעת מימוש האופציה לרכישת 75% מחלק ישפרו בנכס, שנשלחה על ידי החברה לישפרו נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה שנחתם בין הצדדים וכי האופציה לא מומשה כדין על ידי החברה; ו- (2) הסכם המכר לרכישת הממכר, שנחתם על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם האופציה, אינו בתוקף, וכן להורות לחברה להסיר את הערת האזהרה שרשמה החברה על הממכר וליתן היתר לפיצול סעדים. בשלב מאוחר יותר טענה ישפרו כי היא מבקשת שיתאפשר לה לתבוע בשלב מאוחר יותר את הפיצוי המוסכם בסך של 10% מסכום העסקה בשלב הפרת ההסכם הנטענת על ידה מצד החברה. בנוסף, הגישה ישפרו בקשה למתן סעד זמני להסיר את הערת האזהרה כאמור לעיל, או לחילופין למסור לב"כ ישפרו מסמכים למחיקת הערת האזהרה.
10. ביום 24 בפברואר 2022 התקיים דיון בבקשה לסעדים זמניים.
11. ביום 10 במרץ 2022 התקבלו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו החלטות כדלקמן ("החלטת בית המשפט"): (1) בית המשפט קבע כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה מימשה כדין את הסכם האופציה; (2) עוד קבע בית המשפט כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה רשמה את הערת האזהרה על הנכס שלא כדין והורה על הסרתה לאחר דחייה קצרה על מנת לאפשר לחברה לכלכל צעדיה, בין במישור נקיטת הליך ערעורי ובין במישור נקיטה בצעד דיוני אחר. למרות שהבקשה (למחיקת הערת האזהרה) התקבלה, בית המשפט לא קבע צו להוצאות על בסיס העובדה כי הסכם האופציה מומש, לכאורה, כדין.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ג. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין (המשך):

12. בעקבות החלטת בית המשפט, הגישה החברה ביום 17 במרץ 2022 בקשה למתן סעד זמני של איסור דיספוזיציה נוכח מימוש האופציה על ידה וכן תביעה שכנגד לאכיפת הסכם הרכישה של הנכס.

13. לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים בבקשה לסעד זמני שהגישה החברה, הגיעו הצדדים להסדר לפיו ככל שישפרו תרצה לבצע כל דיספוזיציה בנכס, היא תידרש למסור לחברה הודעה בכתב של 21 ימים מראש על הכוונה לבצע את אותה עסקה, על מנת שהחברה תוכל לנקוט בהליכים כפי שתמצא לנכון נוכח כוונה זו לבצע עסקה. בחודש אפריל 2022, לאחר הסדר זה, נמחקה הערת האזהרה שנרשמה על ידי החברה.

14. הערבויות שהעמידה החברה לבעלי השליטה בישפרו לא הוחזרו בתום תקופת הערבות. החברה פנתה מספר פעמים לבעלי השליטה בישפרו בנוגע להפרת התחייבות זו על ידם ובדרישה כי יחזירו את הערבויות לאלתר. משדרישותיה להחזרת הערבויות לא נענו, בחודש יולי 2022 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה בסך של כ- 233.5 מיליון ש"ח נגד בעלי השליטה בישפרו בגין הפרת ההסכם ואי השבתן של הערבויות.

15. ביום 9 בדצמבר 2022 התקיים הליך גישור בפני ד"ר עמוס גבריאלי. במהלכו של הליך הגישור הגיעה החברה להסדר פשרה ("הסדר הפשרה") על פיו ישיבו בעלי השליטה בישפרו ("הנתבעים") את הערבויות הבנקאיות אשר העמידה לטובתם, וזאת עד ליום 8 בינואר 2023. בנוסף, ע"פ הסכם הפשרה, ישלמו הנתבעים לחברה כספים להם היא זכאית על פי ההסכם, בסך של 25 מיליון ש"ח, וזאת במועדים שהוסכמו.

16. הסדר הפשרה אושר על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 11 בדצמבר 2022 אשר נתן לו תוקף של פסק דין.

17. ביום 8 בינואר 2023 השיבו בעלי השליטה בישפרו את הערבויות הבנקאיות אשר החברה העמידה לטובתם וכן שילמו לחברה סכום של 7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בהתאם להסדר הפשרה, שולם לחברה סכום נוסף בסך של 18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

18. במקביל, ממשיכה החברה לנהל את תביעתה נגד ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לאכיפת מימוש האופציה שניתנה לחברה לרכישת 75% מחלקה של ישפרו ב"ישפרו סנטר" במודיעין. ישפרו הגישה כתב הגנה, הצדדים מצויים בשלב ההליכים המקדמיים ונקבע דיון קד"מ בפני בית המשפט המחוזי ביום 20 במרץ 2024.

19. החברה כללה בדוחותיה הכספיים יתרות (נכסים והתחייבויות) בגין עלויות רכישת הנכס כמתואר לעיל, לרבות בגין הליך הגישור, בהתאם להערכת ההנהלה.

ד. החל מחודש ינואר 2022 מוענקים שירותי ניהול לנכסים המסחריים של החברה באמצעות חברה שהוקמה למטרה זאת על ידי החברה ביחד עם מר יוסי צבי, סמנכ"ל הנכסים והשיווק של החברה.

ה. סיום הסכם שכירות עם שוכר עיקרי במתחם אינפיניטי פארק, רעננה ("אמדוקס")

בחודש דצמבר 2017 הודיעה אמדוקס על מימוש האופציה שהיתה לה, לסיים את הסכם השכירות בינה לבין החברה, כך שיסתיים ביום 13 בדצמבר 2022. בחודש אוגוסט 2022 נחתמה תוספת להסכם השכירות בין אמדוקס לבין החברה לפיה תקופת השכירות לשטחים המושכרים לה באינפיניטי פלאזה (המהווים כ- 45% מסך השטחים שהושכרו לה על ידי החברה), תוארך עד ליום 31 במרץ 2023. תקופת השכירות של אמדוקס באינפיניטי קמפוס נותרה ללא שינוי, והיא הסתיימה ביום 13 בדצמבר 2022. סך ההכנסות שנבעו לחברה מהסכם אמדוקס בשנת 2023 הינו כ- 9.5 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ- 47.4 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים בדבר מתחם רעננה ראו ביאור (א)(1).

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

1. התאמת תמורה בגין רכישת מניות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ

1. בחודש יולי 2018 רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("המוכרת" או "מידאס"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("חברת גני שרונה"), חברה פרטית, אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, המושכרים לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם"). בתמורה לרכישת הון המניות ממידאס שילמה החברה סך של 18 מיליון ש"ח בכפוף למנגנון התאמת התמורה.
2. במסגרת הסכם הרכישה ("ההסכם") נקבעו הוראות מפורטות ביותר לעניין התאמת התמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע ליום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבות"), על פי עקרונות מדידה מוגדרים שנקבעו בהסכם. בהתאם להסכם, ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך (להלן: "התאמת התמורה").
3. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות בחברת גני שרונה, המהוות כ- 10% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה, וכן את זכויותיה של המוכרת בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.
4. על פי תחשיב החברה, עליה לקבל מהמוכרת כ- 8 מיליון ש"ח בגין התאמת התמורה, ובהתאם נכלל נכס בסכום זה בדוחותיה הכספיים. תחשיב התאמת התמורה, כפי שנערך על ידי החברה, הועבר לעיונה של המוכרת.
5. החברה קיבלה מכתב מהמוכרת ממנו עולה כי המוכרת אינה מקבלת את תחשיב החברה, וכי ישנן מחלוקות משמעותיות ביחס לסכומי התאמת התמורה כפי שחושבו על ידי הצדדים. לשיטתה של המוכרת, על החברה לשלם למוכרת כ- 12 מיליון ש"ח, תוך שלא הוצגו על ידה הנתונים החשבונאיים עליהם ביססה את התחשיב.
6. נוכח הפערים המשמעותיים בכל הנוגע לתחשיב התאמת התמורה, החלו גם התכתבויות בין באי כח הצדדים. עוד טענה המוכרת במסגרת חלופת המכתבים, כי הסכם רכישת המניות משנת 2018 לכאורה מבוטל.
7. במקביל, ובהתאם להוראות ההסכם, ניסתה החברה לפעול על פי המנגנון הקבוע בו לצורך בירור מחלוקות הקשורות בתחשיב התאמת התמורה, אך המוכרת הערימה קשיים, וסירבה למנות את הפוסק הקבוע בהסכם, בטענה כי הוא מצוי כביכול בניגוד עניינים. ניסיונותיה של החברה להגיע להסכמות עם המוכרת על זהות פוסק מוסכם אחר נכשלו נוכח סירובה של המוכרת.
8. מבלי לגרוע מהאמור, ובהתאם להוראות הסכם בעלי המניות של חברת גני שרונה, הודיעה החברה בחודש ספטמבר 2023 על מימוש זכויותיה הכוללות את העברת ניהול המתחם לידיה, שינוי הרכב הדירקטוריון ושינוי זכויות החתימה בחברת גני שרונה. מימוש זכויות אלה נכנס לתוקף מיום מתן ההודעה. על אף הודעת החברה, סירבה המוכרת לשתף פעולה לטובת העברת ניהול המתחם לידי החברה ולמימוש יתר זכויותיה של החברה.
9. בחודש דצמבר 2023 הגישה המוכרת בקשה לבית המשפט למתן סעד ארעי וזמני נגד החברה ונגד מנכ"ל החברה הקודם, מר שמואל סייד, אך זו נדחתה על ידי המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ו. התאמת תמורה בגין רכישת מניות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (המשך):

10. בחודש דצמבר 2023 הגישה המוכרת כתב תביעה ובקשה לסעד זמני שבמסגרתם טענה בעיקר לביטול ההסכם שבין הצדדים, ביטול הודעות החברה להעברת ניהול גני שרונה לידי החברה וכן להדחת מר שמואל סייד מכהונתו כדיקטור בגני שרונה.

ביום 28 בדצמבר 2023 התקבלה אצל החברה החלטת כבוד השופטת פלינר מהמחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, לפיה נדחתה באופן גורף הבקשה לסעד זמני שהגישה המוכרת נגד החברה ונגד מר שמואל סייד. בהחלטה נקבע כי המוכרת לא הוכיחה כי סיכויי התביעה שהוגשה על ידה גבוהים במידה כזו המטה את הכף לכיוונה; כי מאזן הנוחות אף הוא אינו נוטה לטובתה; ובנוסף, הבקשה לוקה בשיהוי. עוד נקבע, כי הסכסוך בין המוכרת והחברה הוא כספי והסעד הזמני שנתבקש על ידי המוכרת לא נועד לשרת את הסעד העיקרי.

11. כמו כן, קבעה כבוד השופטת כי החברה זכאית לקבל לידיה את ניהול גני שרונה, ובכלל זה לשנות את הרכב הדירקטוריון ולעדכן את זכויות החתימה של גני שרונה.

12. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישו החברה ומר שמואל סייד למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב, כתב הגנה לכתב התביעה שהגישה המוכרת.

13. במקביל לכתב ההגנה, הוגשה על ידי החברה גם תביעה שכנגד נגד המוכרת, במסגרתה התבקש בית המשפט להורות למוכרת לפעול בהתאם למנגנון הכרעת המחלוקות הקבוע בהסכם הרכישה שנחתם בין הצדדים ביולי 2018 לעניין התאמת התמורה, ולהעביר את בירור המחלוקת הכספית הנוגעת להתאמת התמורה לרואה חשבון מוסכם כפי שקבוע בהסכם, או לחילופין, לחייב את המוכרת לשלם לחברה סך של כ- 8 מיליון ש"ח בתוספת ריבית פיגורים ומע"מ כדין, בגין התאמת התמורה הקבועה בהסכם הרכישה.

14. ביום 7 במרץ 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה אצל החברה הצעה בלתי חוזרת ממידאס לרכוש את חלקה של החברה בגני שרונה.

15. ביום 13 במרץ 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון החברה לדחות את הצעתה של מידאס.

ז. פוליסה לביטוח נושאי משרה

בחודש מרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים לתקופה של שנה, שתחילתה ביום 1 במרץ 2022 וסיומה ביום 28 בפברואר 2023, ואשר הוארכה בחודש פברואר 2023 עד ליום 14 במרץ 2023.

בחודש מרץ 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח, לתקופה של שמונה עשר חודשים שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 14 בספטמבר 2025.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ח. מסגרות אשראי

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ונותני אשראי אחרים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 1,165 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 8(א) לעיל. במסגרת הסכמי אשראי אלו החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ- 1,100-500 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%. ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים.

ט. אמות מידה פיננסיות

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013 להנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015 להנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 ביוני 2016 להנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 27 בדצמבר 2020 להנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

י. החברה העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן:

- ערבויות בנקאיות בגין השקעה בחברות מוחזקות בסך של 26 מיליון ש"ח (ראו ביאור 7(ג)(4) וביאור 7(ג)(13)).
- ערבויות בנקאיות לשותפים בנכסים בסך של כ- 49 מיליון ש"ח.
- ערבויות בנקאיות נוספות להבטחת התחייבויותיה במהלך עסקיה בסכום של כ- 7 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 82 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה למועד פרסום הדוח על המצב הכספי הינו כ- 84 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ערבויות חברה שהועמדו לטובת חברות מוחזקות ראו ביאור 7(ג).

יא. שעבודים

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד שלישי (ראו ביאור 6(י)(3)), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.
- לחברה שעבודים על זכויותיה בחלק ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה (ראו ביאור 6(א)(1)), הנועד להבטיח כלפי הבנק שהעניק ליווי לשותף של החברה במתחם, את התחייבותה של החברה לממן את חלקה היחסי בפרוייקט, וכן נועדו להבטיח את המימוש השלם של הפרוייקט, במקרה של מימוש על ידי הבנק. השעבודים יוסרו בחלקם עם סיום הבניה וביצוע תשלומים בקשר לכך, ובחלקם האחר לאחר שיפרע חובו של השותף במתחם כלפי בעל השעבוד (בהתאם להתחייבות השותף - תוך 12 חודשים מסיום הבניה). במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.
- לפרטים בדבר שעבוד מדרגה ראשונה על מניות החברה להבטחת הלוואת מוכר שקיבלה, ראו ביאור 7(ג)(11).
- לפרטים בדבר שעבודים במסגרת חברות מוחזקות ראו ביאור 7(ג).

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
28,591	30,248	32,850	הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול (ד)
6,143	8,709	21,368	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות (ד)
70	70	70	הוצאות שירותי תפעול מחברות קשורות (ה)
1,874	1,650	2,177	הוצאות שירותי ניהול נכסים ע"י צדדים קשורים (ז)

ב. יתרות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

31.12.2022	31.12.2023	
41,101	67,799	הלוואות לחברות מוחזקות (ט)
1,239	1,583	זכאים ויתרות זכות
1,911	3,246	חייבים ויתרות חובה

ג. שכר והטבות לבעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023	
מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,376	6	1,837	6	1,414	6	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

ד. בדבר הסכם עם חברת הניהול לקבלת שירותי ניהול ראו ביאור 17(א).

ה. חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי תפעול הכוללים שכירות שטחי משרד, שימוש במחסבים וכדומה.

ו. חברת הניהול שוכרת מהחברה משרדים, בבנין ברחוב הנחשית 6 בתל אביב אשר מחצית מזכויותיו בבעלות החברה. הסכם השכירות ודמי השכירות הינם בתנאי שוק. ההתקשרות אושרה על ידי הדירקטוריון החברה.

ז. בעיקר בגין הוצאות שירותים לחברת ניהול נכסים. לפרטים נוספים ראו ביאור 17(ד).

ח. בגין הנפקות שביצעה החברה בשנת 2023, שילמה לצד קשור סך של כ- 125 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה וריכוז בהנפקות של ניירות ערך שונים (כ- 135 אלפי ש"ח וכ- 365 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה).

ט. בגין הלוואות בעלים לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכירה החברה בשנת 2023 בהכנסות מימון בסך של כ- 1,413 אלפי ש"ח (כ- 724 אלפי ש"ח וכ- 1,237 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה).

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך):

י. בחודש ספטמבר 2023 מנכ"ל החברה הקודם וממייסדיה, מר שמואל סייד, הודיע לחברה כי ברצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל לאחר כהונה בת כ- 17 שנים, החל ממועד הקמתה של החברה. כהונתו כמנכ"ל החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וממועד זה מר סייד ממשיך להעניק שירותים כסמנכ"ל בחברה, מטעמה של חברת הניהול. במקומו של מר סייד, אישר דירקטוריון החברה ביום 21 בספטמבר 2023 את מינויו של מר שמואל רופא כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. לחברה ולמר רופא בעלות משותפת בשלושה נכסים שהיקפם אינו מהותי לחברה, ולפיכך עובר למינויו אישרה ועדת הביקורת הסדר שנועד למנוע ניגודי עניינים פוטנציאליים בין מר רופא לבין החברה בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים. לפרטים בדבר החברות המשותפות ראו ביאור 7(ג).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

31.12.2022		31.12.2023	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
2,733,130	2,853,622	3,157,697	3,285,469

אגרות חוב*

* הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם. השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק מצוטטים.

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין, הפועלת בתחום הנכסים המניבים. החברה רוכשת נכסים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן. פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק אשר נובעים מגורמים חיצוניים לחברה (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון מזילות וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים של החברה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכונים השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים, ומעדכנת את דירקטוריון החברה.

ג. היררכיית השווי ההוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות, למידע נוסף בדבר היררכיית השווי ההוגן ראו ביאור 2(ה)(2).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. היררכיית השווי ההוגן (המשך):

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31.12.2023				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
				נכסים פיננסיים:
20,191	-	935	19,256	מניות והמירים
841	-	-	841	קרנות נאמנות
21,326	21,326	-	-	התאמות תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין רכישת נדל"ן להשקעה
42,358	21,326	935	20,097	
31.12.2022				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
				נכסים פיננסיים:
39,146	-	765	38,381	מניות והמירים
1,588	-	-	1,588	קרנות נאמנות
17,409	17,409	-	-	התאמות תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין רכישת נדל"ן להשקעה
58,143	17,409	765	39,969	
				התחייבויות פיננסיות:
4,433	4,433	-	-	התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. החברה חשופה לסיכוני השוק המפורטים להלן:

סיכון בגין שיעור ריבית

- לחברה ולחברות בנות התחייבויות בריבית משתנה, החשופות לשינויים בריבית בנק ישראל/פריים.
1. סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן קצר בריבית משתנה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי שיעורי הריבית.
 2. ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים:
שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את הרווח בסכום של כ- 5 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

סיכוני מדד

לחברה התחייבויות לזמן ארוך צמודות למדד המחירים לצרכן (ראו סעיף א' לעיל) החשופות לשינויים במדד המחירים לצרכן. מניתוחי רגישות שביצעה החברה עולה כי שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן ישפיע על הוצאות המימון לשנת 2023 בכ- 33 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ- 29 מיליון ש"ח). מאידך, מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

סיכון מטבע

החברה חשופה לסיכוני מטבע בגין חוזי שכירות הצמודים לשער החליפין של הדולר. מניתוחים שביצעה החברה עולה כי רגישות תוצאות פעילות החברה (נטו) לשינויים בשער החליפין של הדולר הינה זניחה.

ה. סיכוני אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות החברה והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, מערבויות שהעמידה החברה לצורך ביצוע עסקאות ומחייבים אחרים. הרעה כלכלית עשויה להשפיע על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות העסקיות הנוגעות לשוכרי החברה. לתאריך הדוח על המצב הכספי, קיימים חובות בפיגור בסכומים זניחים להיקף פעילות החברה. מרבית חובות אלה מובטחים בערבויות בנקאיות. החברה קבלה בטחונות בגין ערבויות שהעמידה לצדדים שלישיים. לפרטים בדבר ערבויות שהעמידה החברה ראו ביאור 17(י).

ו. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון חזויים של התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית) בהתבסס על שיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2023		ריבית נקובה		עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים		6.35%-7.04%		143,897	-	-	-	-	-	143,897
ניירות ערך מסחריים		5.15%		308,090	-	-	-	-	-	308,090
אשראי מנותני אשראי אחרים		2.00%		20,629	-	-	-	-	-	20,629
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		2.70%-6.35%		11,018	164,417	-	-	-	-	175,435
אגרות חוב		2.50%-4.00%		359,903	501,082	485,420	469,758	454,097	1,257,197	3,527,457
				843,537	665,499	485,420	469,758	454,097	1,257,197	4,175,508
31 בדצמבר 2022		ריבית נקובה		עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים		4.75%-5.85%		244,817	-	-	-	-	-	244,817
ניירות ערך מסחריים		3.65%		303,695	-	-	-	-	-	303,695
אשראי לזמן קצר מתאגידים חוץ בנקאיים		5.05%		120,808	-	-	-	-	-	120,808
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		2.70%-4.75%		8,399	156,815	-	-	-	-	165,214
אשראי מנותני אשראי אחרים		2.00%		389	19,959	-	-	-	-	20,348
אגרות חוב		2.50%-4.00%		289,396	282,095	441,126	427,135	413,143	1,169,421	3,022,316
				967,504	458,869	441,126	427,135	413,143	1,169,421	3,877,198

* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה, ראו ביאור 6(י)(3).

** לפרטים בדבר ערבויות, ראו ביאור 17(י).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניהול הון של החברה:

הון החברה כולל את הון המניות הרגילות, פרמיה, העודפים, וקרנות הון אחרות. החברה מנהלת את הונה על מנת למקסם את התשואה לבעלי המניות תוך התחשבות בדרישות לשמירת הון מקרן השקעות במקרקעין (כמתואר בביאור 16).

החברה מנהלת את מבנה ההון בדרכ של הנפקות הון, תשלומי דיבידנד וגיוסי הון על מנת לקיים את הוראות הפקודה בדבר ההון.

הנהלת החברה והדירקטוריון סוקרים באופן שוטף את ההיבטים הקשורים לניהול ההון של החברה.

לפרטים בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו ביאורים 17(ח) ו-17(ט).

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינם סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2023				יתרה ליום 1 בינואר
סך-הכל תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
	96,678	2,827,277	811,490	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו פדיון אגרות חוב
(213,015)	-	-	(213,015)	
(3,268)	(8,076)	-	4,808	
612,084	-	612,084	-	
(231,264)	-	(231,264)	-	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון שערך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו הפחתת פרמיה על אגרות חוב הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן התאמות אחרות
164,537	(8,076)	380,820	(208,207)	
	5,147	-	-	
	-	(51,860)	-	
	-	103,149	653	יתרה ליום 31 בדצמבר
	190	(3,627)	291	
	93,939	3,255,759	604,227	

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון (המשך):

2022				
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאידיים בנקאיים ואחרים	
	83,172	2,924,028	417,794	יתרה ליום 1 בינואר
371,015	-	-	371,015	גידול באשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
2,198	(1,037)	-	3,235	גידול (קטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
(194,415)	-	(194,415)	-	פדיון אגרות חוב
178,798	(1,037)	(194,415)	374,250	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	14,282	-	-	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
	-	(52,368)	-	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
	-	150,032	325	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרן
	-	-	19,116	רכישת חברה מוחזקת - ראו ביאור 7(ג)(11)
	261	-	5	התאמות אחרות
	96,678	2,827,277	811,490	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות:

א. רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיס:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
507,705	564,676	351,120
178,690	184,969	193,577
141	3,165	157
147	76	195
178,978	188,210	193,929
2.837	3.000	1.811

חישוב רווח בסיסי למניה:

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש
בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים):
יתרה ליום 1 בינואר

בתוספת:

מניות שהונפקו במהלך השנה

כתבי אופציה שמומשו למניות

ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)

רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות (המשך):

ב. רווח מדולל למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב המדולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			חישוב רווח מדולל למניה:
507,705	564,676	351,120	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
			ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים):
178,978	188,210	193,929	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות הבסיסי (באלפים) בתוספת:
715	681	239	אופציות למניות לעובדים ולנותני שירותים
179,693	188,891	194,168	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
2.825	2.989	1.808	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- א. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לחברת הניהול 86,821 מניות רגילות בהתאם להסכם הניהול בעבור שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2024 (ראו ביאור 13(א)).
- ב. בישיבת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של 0.205 ש"ח למניה ובסה"כ כ- 39.9 מיליון ש"ח (על פי מספר המניות ביום ההחלטה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2024.
- ג. לפרטים בדבר קבלת תשלום במסגרת הסדר הפשרה עם ישפרו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 17(ג).
- ד. לפרטים בדבר חידוש פוליסה לביטוח נושאי משרה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 17(ז).
- ה. לפרטים בדבר סכסוך בעלי מניות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ, ראו ביאור 17(ו).



דוחות כספיים נפרדים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

66	דוח רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
67	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
68	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
69-70	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
72-73	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת ריט 1 בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהחברות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2024

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

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

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

ריט 1 בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

31.12.2022	31.12.2023	ביאור
נכסים שוטפים:		
273,784	54,046	2 מזומנים ושווי מזומנים
40,734	21,032	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
93,287	102,559	חייבים ולקוחות
407,805	177,637	
נכסים לא שוטפים:		
6,397,262	6,999,700	נדל"ן להשקעה
612,493	618,844	חברות מוחזקות, נטו
56,378	129,563	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,066,133	7,748,107	
7,473,938	7,925,744	
התחייבויות שוטפות:		
841,851	705,233	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
145,515	161,178	זכאים ויתרות זכות
987,366	866,411	
התחייבויות לא שוטפות:		
19,441	-	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
2,579,441	2,951,619	אגרות חוב, נטו
81,522	86,633	התחייבות בגין חכירה
31,800	32,314	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,712,204	3,070,566	
הון:		
3,774,368	3,988,767	הון המיוחס לחברה כחברה אם
3,774,368	3,988,767	
7,473,938	7,925,744	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

13 במרץ 2024
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
320,913	378,030	370,572	הכנסות מדמי שכירות, נטו
20,924	20,496	21,902	עלות אחזקה ותפעול מבנים
299,989	357,534	348,670	
249,771	400,809	229,286	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
549,760	758,343	577,956	
41,530	46,242	61,596	הוצאות הנהלה וכלליות
508,230	712,101	516,360	
46,300	7,287	18,962	הכנסות מימון
(111,058)	(222,658)	(179,107)	הוצאות מימון
(64,758)	(215,371)	(160,145)	הוצאות מימון, נטו
64,233	67,946	(5,095)	חלק החברה (בהפסדי) רווחי חברות מוחזקות, נטו
507,705	564,676	351,120	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
507,705	564,676	351,120	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
507,705	564,676	351,120	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
(303,425)	(360,827)	(139,620)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
204,280	203,849	211,500	
(952)	(816)	(1,093)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
203,328	203,033	210,407	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(452,418)	(531,862)	(493,853)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	49,097	מכירות נדל"ן להשקעה
(74,658)	(83,396)	(27,263)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
17,723	41,426	21,344	נכסים פיננסיים, נטו
(5,804)	(11,426)	18,108	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(515,157)	(585,258)	(432,567)	
12,139	2,070	(7,294)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
(503,018)	(583,188)	(439,861)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
214,000	371,015	(213,015)	(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
413,477	-	612,084	הנפקת אגרות חוב, נטו
(85,578)	(194,415)	(231,264)	פדיון אגרות חוב
(131,550)	(148,664)	(158,089)	דיבידנד ששולם
120,475	172,544	-	הנפקת מניות, נטו
530,824	200,480	9,716	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
231,134	(179,675)	(219,738)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
222,325	453,459	273,784	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
453,459	273,784	54,046	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

ריט 1 בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
6,143	8,709	21,368	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(64,233)	(67,946)	5,095	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
62,171	150,357	103,802	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(26,433)	8,602	(5,559)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(249,771)	(400,809)	(229,286)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(44,063)	(52,368)	(51,860)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
85,338	108,051	112,022	הוצאות מימון אחרות, נטו
(230,848)	(245,404)	(44,418)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(23,845)	(14,141)	(35,334)	גידול בחייבים ולקוחות
34,407	(6,907)	23,778	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
10,562	(21,048)	(11,556)	
			מזומנים לפעילות שוטפת:
(87,324)	(100,610)	(119,284)	ריבית ששולמה
685	308	6,890	ריבית שנתקבלה
3,500	5,927	28,748	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(83,139)	(94,375)	(83,646)	
(303,425)	(360,827)	(139,620)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
24,510	29,805	55,582	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	-	86,975	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה
500	496	1,847	דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל
-	19,116	-	רכישת חברה מוחזקת ראה ביאור 7(ג) (11) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בביאור 1(ב) להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מחלק החברה ב"רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו" כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם ושהרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולרווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

בשקלים:

בבנקים

פיקדונות (א)

סך-הכל

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>
46,611	38,113
227,173	15,933
<u>273,784</u>	<u>54,046</u>

(א) נושאים ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.35% (בשנת 2022 ריבית שנתית ממוצעת של כ- 3.31%).

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 3 - התחייבויות פיננסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

31 בדצמבר 2023

סה"כ	דולר	מדד המחירים	לא צמוד
		לצרכן באלפי ש"ח	
705,233	-	304,140	401,093
132,768	-	37,317	95,451
838,001	-	341,457	496,544
773	-	673	100
2,951,619	-	2,951,619	-
86,633	86,633	-	-
3,039,025	86,633	2,952,292	100
3,877,026	86,633	3,293,749	496,644

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני
אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות אחרות לזמן ארוך
אגרות חוב, נטו
התחייבות בגין חכירה

31 בדצמבר 2022

סה"כ	דולר	מדד המחירים	לא צמוד
		לצרכן באלפי ש"ח	
841,851	-	247,836	594,015
139,081	-	32,064	107,017
980,932	-	279,900	701,032
19,441	-	19,441	-
727	-	527	200
2,579,441	-	2,579,441	-
81,522	81,522	-	-
2,681,131	81,522	2,599,409	200
3,662,063	81,522	2,879,309	701,232

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני
אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

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

ב. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 3 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון חזויים של התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית) בהתבסס על שיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2023	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	6.35%	93,588	-	-	-	-	-	93,588
ניירות ערך מסחריים	5.15%	308,090	-	-	-	-	-	308,090
אשראי לזמן קצר מאחרים	2.00%	20,629	-	-	-	-	-	20,629
אגרות חוב	2.50%-4.00%	359,903	501,082	485,420	469,758	454,097	1,257,197	3,527,457
		782,210	501,082	485,420	469,758	454,097	1,257,197	3,949,764
31 בדצמבר 2022	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	4.75%-5.00%	195,075	-	-	-	-	-	195,075
ניירות ערך מסחריים	3.65%	303,695	-	-	-	-	-	303,695
אשראי לזמן קצר מתאגידים חוץ בנקאיים	5.05%	120,808	-	-	-	-	-	120,808
אשראי לזמן ארוך מאחרים	2.00%	389	19,959	-	-	-	-	20,348
אגרות חוב	2.50%-4.00%	289,396	282,095	441,126	427,135	413,143	1,169,421	3,022,316
		909,363	302,054	441,126	427,135	413,143	1,169,421	3,662,242

* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה, ראה ביאור 6(י)3) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023.

** לפרטים בדבר ערבויות, ראה ביאור 17(י) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 19 :

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת126) המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

תקנה 10א : **תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים**

ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון בחלק השני לדוח זה.

תקנה 11: השקעות בחברות בנות וכלולות

להלן רשימת ההשקעות של החברה בחברות הבנות ובחברות הכלולות המהותיות שלה :

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	ערכן בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	שיעור החזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			פירוט בדבר יתרות הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			
					בהון המניות המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	תנאי הצמדה	ריבית	תאריך פירעון ההלוואה
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ¹	(1)	(1)	(1)	172,082 ²	(1)	(1)	(1)	3,761 ³	ללא הצמדה	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.9% בשנת 2023)	-
גני שרונה (אמטא) בע"מ	מניות רגילות	1,800	900	45,327	50%	50%	50%	3,265	ללא הצמדה	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.9% בשנת 2023)	-
שגיא שי נדל"ן בע"מ	מניות רגילות	300	200	102,407	66.67%	66.67%	66.67%	36,526	ללא הצמדה	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.9% בשנת 2023)	-
בית ז"ש בע"מ	מניות רגילות	212	106	77,723	50%	50%	50%	-	-	-	-

¹ החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה ("התאגידים"): החזקה במישרין של 100% מהון המניות של רוק גלן אחזקות בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה במישרין ובעקיפין של 100% מהון המניות של BVI Dakota Consulting LTD; החזקה במישרין של 100% מהון המניות של ראוול פארמונט ניהול בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה בעקיפין של 100% מהון המניות של פארמונט הולדינגס בע"מ (התאגדה בישראל); והחזקה בעקיפין של 100% מהון המניות של ראוול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת (התאגדה בישראל), המחזיקה במישרין ב-50% מהונה של מחצית היובל.

² היקף ההשקעה בחברה המוחזקת כשהוא מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של התאגיד מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני ויתרת ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2023, הינה כ- 249,321 אלפי ש"ח.

³ היתרה אינה כוללת ערבות החברה לאשראי שנטלה רוק גלן אחזקות בע"מ, שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של 77,750 אלפי ש"ח.

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	ערכן בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			פירוט בדבר יתרות הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			
					בהון המניות המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	תנאי הצמדה	ריבית	תאריך פירעון הלוואה
גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ	מניות רגילות	150	75	35,065	50%	50%	50%	9,884	ללא הצמדה	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.9% בשנת 2023)	-
תאגידים פרטיים המחזיקים בחניון הכיכר ⁵	(5)	(5)	(5)	78,570	(5)	(5)	(5)	-	-	-	-
אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ	מניות רגילות	10,000	5,000	51,666	50%	50%	50%	15,447	ללא הצמדה	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.9% בשנת 2023)	-

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

⁴ היתרה אינה כוללת ערבות החברה לאשראי שנטלה גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ- 25,000 אלפי ש"ח.

⁵ החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין ב-67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב ("חניון הכיכר") באמצעות: החזקה במישרין ב-67.5% מהון המניות של חברת חניון הכיכר עפ אר בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה במישרין ובעקיפין (באמצעות החזקה ב-45% מהון המניות של חברת מעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ (התאגדה בישראל)) ב-67.5% ממקרקעין (במושע) הכוללים שתי קומות מרתף המהוות חלק מחניון הכיכר. יובהר כי יתרת ההשקעה בחברות המוחזקות המוצגת בטבלה לעיל אינה כוללת השקעה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ- 9,373 אלפי ש"ח בגין החזקתה של החברה במקרקעין במישרין.

⁶ היתרה אינה כוללת ערבות החברה עד ל- 65% מאשראי שנטלה אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ (ועד לסכום של 85 מיליון ש"ח), לפרטים ראו ביאור 7(ג)(11) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

שינויים בהשקעות בחברות בנות וכלולות בשנת הדיווח

תקנה 12:

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	סוג נייר הערך	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	עלות (תמורה) (באלפי ש"ח)
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ⁷	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(1) לדוחות הכספיים	
גני שרונה (אמטא) בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(6) לדוחות הכספיים	
שגיא שי נדל"ן בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים	
בית ז"ש בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(9) לדוחות הכספיים	
גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(4) לדוחות הכספיים	
חניון הכיכר ⁸	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(12) לדוחות הכספיים	
אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(11) לדוחות הכספיים	

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח

תקנה 13:

שם חברת הבת/כלולה	רווח (באלפי ש"ח) ⁹	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל (באלפי ש"ח)
מחצית היובל בע"מ ⁷	37,175	-	-	44
גני שרונה (אמטא) בע"מ	(22,827)	-	-	92
שגיא שי נדל"ן בע"מ	7,979	-	-	1,050
בית ז"ש בע"מ	10,242	6,207	-	-
גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ	2,140	-	-	252
חניון הכיכר ⁸	8,178	5,765	-	-
אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ	(3,182)	-	-	432

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

⁷ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

⁸ לפרטים ראו הערת שוליים 5 לעיל.

⁹ נתוני הרווח הינם במונחי 100% של החברה המוחזקת.

בתקופת הדיווח, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ניירות ערך שהנפיקה החברה כדלקמן:

תאריך	סוג נייר ערך	כמות	פירוט
24.01.2023	אגרות חוב (סדרה ז')	295,324,000 ש"ח ערך נקוב	הצעה לציבור, על-פי דוח הצעת מדף מיום 23 בפברואר 2023.
16.02.2023	מניות	67,918	הצעה פרטית לריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול"), ¹⁰ על-פי דוח הצעה פרטית מיום 15 בינואר 2023.
24.05.2023	מניות	84,654	הצעה פרטית לחברת הניהול, על-פי דוח הצעה פרטית מיום 24 באפריל 2023.
02.08.2023	מניות	82,994	הצעה פרטית לחברת הניהול, על-פי דוח הצעה פרטית מיום 24 ביולי 2023.
24.10.2023	אגרות חוב (סדרה ה')	113,592,000 ש"ח ערך נקוב	הצעה לציבור, על-פי דוח הצעת מדף מיום 23 באוקטובר 2023.
	אגרות חוב (סדרה ז')	152,586,000 ש"ח ערך נקוב	
15.11.2023	מניות	86,000	הצעה פרטית לחברת הניהול, על-פי דוח הצעה פרטית מיום 25 באוקטובר 2023.
מהלך שנת 2023 ¹¹	מניות	451,314	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על-ידי עובדי חברת הניהול ונותני שירותים לחברה.

בשנת הדיווח לא חלה הפסקת מסחר בניירות ערך של החברה בבורסה.

¹⁰ כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול עבור שירותי הניהול שהיא מספקת לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 25.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

¹¹ ביום 29 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הונפקו 86,821 מניות במסגרת הצעה פרטית לחברת הניהול על-פי דוח הצעה פרטית מיום 24 בינואר 2024.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה.

כאמור בסעיף 25.1 בפרק א' בדוח זה, נושאי המשרה המפורטים בטבלה להלן הינם עובדי ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה. **רכיבי השכר שלהם (הכלולים בטבלה שלהלן), משולמים להם במלואם על-ידי חברת הניהול (ולא על-ידי החברה), כפי שנמסרו לחברה על-ידי חברת הניהול.**

(התגמולים מובאים להלן במונחי עלות לחברת הניהול והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור ההחזקה בהון המונפק של התאגיד ובדילול מלא ¹² ביום 31 בדצמבר 2023	שכר	תשלום מבוסס מניות	מענק	ניהול דמי	תגמול הוני לעובדים	אחר	סה"כ
מר דרור גד ראו סעיף 1 להלן	יו"ר הדירקטוריון	-	0.78% מההון המונפק (1.56%) מההון בדילול מלא	1,484	-	-	-	2,769	-	4,253
מר שמואל סייד ראו סעיף 1 להלן	סמנכ"ל ¹³	100%	0.77% מההון המונפק (1.34%) מההון בדילול מלא	1,484	-	-	-	1,385	-	2,869
מר שמואל רופא ראו סעיף 1 להלן	מנכ"ל ¹⁴	95%	0.20% מההון בדילול מלא	500	-	-	-	1,385	-	1,885
מר דותן גד ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0.02% מההון המונפק (0.18%) מההון בדילול מלא	1,378	-	316	-	500	-	2,194
מר יוסי צבי ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל נכסים ושיווק	70%	-	1,166	-	315	-	-	-	1,481 ¹⁵

¹² "דילול מלא" משמעו, בהנחה שימושו כל האופציות אותן הקצתה החברה.

¹³ מר שמואל סייד כיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023 והחל מיום 1 בינואר 2024 מכהן מר שמואל סייד כסמנכ"ל בחברה.

¹⁴ מר שמואל רופא החל לכהן כמשנה למנכ"ל החל מיום 21 בספטמבר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, וביום 1 בינואר 2024 החל לכהן כמנכ"ל החברה.

¹⁵ הנתונים בטבלה אינם כוללים עלות שכר בסך של כ- 699 אלפי ש"ח בשנת 2023 בגין כהונתו של מר יוסי צבי כמנכ"ל ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ ("ריט 1 מרכזי מסחר"), בהיקף משרה של 30%, המשולם לו על-ידה.

1. יו"ר הדירקטוריון - דרור גד; מנכ"ל החברה - שמואל רופא; סמנכ"ל (מנכ"ל החברה לשעבר) -

שמואל סייד

1.1. מר גד - יו"ר דירקטוריון החברה, מר רופא - מנכ"ל החברה, ומר סייד - מנכ"ל החברה לשעבר וסמנכ"ל בחברה כיום **מועסקים על-ידי חברת הניהול**, והיא אשר **נושאת בעלות שכרם במלואה**: מר גד מועסק בתפקיד יו"ר דירקטוריון חברת הניהול; מר רופא מועסק כמשנה למנכ"ל חברת הניהול החל מיום 21 בספטמבר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 ומועסק כמנכ"ל חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024; מר סייד מועסק כמנכ"ל חברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2023 והחל מיום 1 בינואר 2024 מועסק כסמנכ"ל בחברת הניהול. בנוסף, כל אחד מבין יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל לשעבר מחזיק ב- 26.25% ממניות חברת הניהול (ראו הערת שוליים 20 בפרק א' לדוח תקופתי זה).

1.2. שכרם צמוד למדד המחירים לצרכן והוא כולל הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל. מר גד, מר רופא ומר סייד נהנים מהאופציות כהגדרתן בסעיף 25.1.16 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על-ידי חברת הניהול.

1.3. בהתאם להסכם ההעסקה של מר סייד, הוא וחברת הניהול רשאים להודיע על סיומו של ההסכם באמצעות הודעה מוקדמת בת שישה חודשים, שבמהלכה חברת הניהול תמשיך לשלם את שכרו של מר סייד (ודמי הניהול שמשלמת החברה לחברת הניהול לא ישתנו).

1.4. בהתאם להסכם ההעסקה של מר רופא, הוא וחברת הניהול רשאים להודיע על סיומו של ההסכם באמצעות הודעה מוקדמת בת שישה חודשים, שבמהלכה חברת הניהול תמשיך לשלם את שכרו של מר רופא (ודמי הניהול שמשלמת החברה לחברת הניהול לא ישתנו).

1.5. יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה, התגמולים המשולמים על-ידי חברת הניהול למר גד ולמר סייד כוללים בנוסף גם תמורה בגין השירותים שמוענקים על-ידי כל אחד מהם לחברת הניהול עצמה, וכן תגמול על המרכיב היזמי של פעילותם כמייסדיה של חברת הניהול (רכיבים אלו לא נכללים בטבלה לעיל).

2. סמנכ"ל נכסים ושיווק - יוסי צבי; סמנכ"ל פיתוח עסקי - דותן גד ("הסמנכ"לים")

2.1. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ובמלוא עלות העסקתם של הסמנכ"לים על ידה.¹⁶

2.2. בנוסף למשכורת חודשית, רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל גם הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות ורכב. חברת הניהול מסרה לחברה, כי ה"ה דותן גד, הינו בין העובדים שנהנים מהאופציות כהגדרתן בסעיף 25.1.16 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.

2.3. בשנים 2023 ו-2024 הועמדו למר דותן גד על ידי חברת הניהול הלוואות בסך של כ- 254 וכ- 258 אלפי ש"ח, בהתאמה ("ההלוואות"). בהתאם להסכם ההלוואה בין מר דותן גד לחברת הניהול, ההלוואות נושאות ריבית כקבוע בתקנות מס הכנסה לעניין סעיף 3 ט' לפקודת מס הכנסה. חברת הניהול תעניק למר גד מענק נטו שיהיה שווה לסכום הריבית כאמור.

2.4. במידה ומר גד יסיים את עבודתו בחברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2026, תוחזרנה ההלוואות במועד

¹⁶ יודגש כי חברת הניהול נושאת בתשלום שכרו ובעלות העסקתו של מר יוסי צבי בהתאם להיקף משרתו בה כסמנכ"ל נכסים ושיווק של החברה, קרי היקף משרה של 70%, וריט 1 מרכזי מסחר נושאת בתשלום שכרו ובעלות העסקתו של מר יוסי צבי בהיקף משרה של 30%.

סיום העבודה, בתוספת הפרשי הצמדה שיחשבו על פי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן ממועד העמדת כל אחת מההלוואות ועד למועד החזר ההלוואות. במידה ומר גד יסיים את עבודתו בחברת הניהול ביום 31 בדצמבר 2026 או לאחריו, תוחזרנה ההלוואות בסכומן הנומינלי במועד סיום העבודה או ביום 31.12.2027, המוקדם מביניהם, וינתן לו מענק נטו בסכום השווה ל-50% מסכום ההלוואה הנומינלי, בתוספת 4.17% מסכום ההלוואות הנומינלי בגין כל חודש מלא נוסף בו הוא הועסק בחברת הניהול במהלך שנת 2027.

2.5. כמו כן, במידה ומר גד יעבוד בחברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2027, יוענק לו מענק נטו בסכום השווה ל-500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה, ובנוסף יהיה זכאי לקבלת מניות של החברה, מתוך אלו שהוענקו לחברת הניהול במסגרת הסכם הניהול ומוחזקות על ידה, בכמות המבוססת על שווי של כ-500 אלף ש"ח בשנים 2023-2024.

2.6. סכומי המענקים המפורטים בטבלה לעיל, נקבעים על-ידי חברת הניהול על פי שיקול דעתה העצמאי ובהתאם להערכתה את תרומתם של כל אחד מהסמנכ"לים לתוצאות פעילות החברה.

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל:

3. חברת הניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

סך התגמולים לחברת הניהול בגין שנת 2023, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, הינו כ-54,218 אלפי ש"ח (המורכבים מדמי ניהול בסך של כ-28,395 אלפי ש"ח, מענק בסך של כ-4,455 אלפי ש"ח¹⁷, תשלום מבוסס מניות בשווי של כ-13,446 אלפי ש"ח, ותגמול הוני (אופציות) לעובדי חברת הניהול ונותני שירותים בשווי של כ-7,922 אלפי ש"ח). כמו כן, שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2023 דמי שכירות, תפעול ואדמיניסטרציה בסכום של כ-70 אלפי ש"ח.

יודגש, כי החברה משלמת לחברת הניהול אך ורק את הסכומים המפורטים בסעיף זה (לרבות בגין נושאי המשרה שמכהנים מטעמה בחברה), ואינה נושאת בתשלום שכרם של נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל (אשר משולם להם במלואו על-ידי חברת הניהול).

4. דירקטורים

הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, למעט דרור גד, יו"ר הדירקטוריון, מקבלים גמול מרבי כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). שכר הדירקטורים וההוצאות הנלוות שאינן חורגות מהמקובל, שקיבלו כל חברי דירקטוריון החברה בגין שנת 2023, מסתכם בסך של כ-1,414 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ-353 אלפי ש"ח שולם לאחר יום 31 בדצמבר 2023). כאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון, דרור גד, אינו מקבל כל תגמול מהחברה¹⁸.

¹⁷ בגין שנת 2023 זכאית חברת הניהול למענק מותנה ביצועים אשר ישולם בשנת 2024 וסכומו כ-4,393 אלפי ש"ח. החברה רשמה הוצאה בדוח הכספי בסך של כ-4,455 אלפי ש"ח, המורכבת מ-4,371 אלפי ש"ח על פי אומדן למענק בגין שנת 2023, ו-84 אלפי ש"ח השלמה בגין מענק שנת 2022. סך של כ-22 אלפי ש"ח בגין השלמת מענק 2023, ירשם כהוצאה בדוח הכספי לשנת 2024.

¹⁸ כאמור בסעיף 1 לתקנה 21 לעיל, דרור גד הנו בעל מניות בחברת הניהול ומועסק על ידה.

5. ביטוח נושאי משרה

5.1. בהתאם למדיניות התגמול של החברה (אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 בספטמבר 2022), החברה רשאית, באישור ועדת התגמול שלה, להתקשר מידי שנה ("תקופת ביטוח"), בפוליסות לביטוח אחריותם של נושאי משרה - כפי שיכנהו בחברה מעת לעת. גבולות אחריות המבטח למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח יהיו בסכומים שבין 15 מיליון דולר ל-15% מההון העצמי של החברה, כפי שיהיה באותה עת. מדיניות התגמול של החברה קובעת כי עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת או חידוש הפוליסה, והעלות לא תהיה מהותית לחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929) המובא כאן על דרך ההפנייה.

5.2. בחודש פברואר 2020 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם הראל חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 20 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 1 במרץ 2020 וסיומה ביום 28 בפברואר 2021 ("פוליסת הביטוח"). בחודש פברואר 2021 אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של פוליסת הביטוח לתקופה של שנה נוספת, שתחילתה ביום 1 במרץ 2021 וסיומה ביום 28 בפברואר 2022.

5.3. בחודשים פברואר ומרץ 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח (ללא שינוי בתנאיה), עד ליום 28 בפברואר 2023, ובחודש פברואר 2023 אושרה הארכתה של פוליסת הביטוח (ללא שינוי בתנאיה), עד ליום 14 במרץ 2023.

5.4. בחודש מרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 15 במרץ 2023 וסיומה ביום 14 במרץ 2024. בחודש מרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח, לתקופה של שמונה עשר חודשים שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 14 בספטמבר 2025.

5.5. בשנת 2023 שילמה החברה דמי ביטוח בסכום של כ- 383 אלפי ש"ח.

6. שיפוי ופטור

6.1. על פי החלטות דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ותקנון החברה, הוציאה החברה לנושאי משרה בה כתבי שיפוי. כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בימים 20 בספטמבר 2011 ו-22 בספטמבר 2011, בהתאמה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו מועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושאי המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969 ("חוק ניירות ערך")), וכן בגין הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין.

6.2. על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

6.3. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022, באופן שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלנושא משרה כלשהו בחברה (לרבות נושא משרה אחר מזה שעברו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה). לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

לא קיים בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי משרה בכירה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2023, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (אסמכתה מספר 2024-01-002947) המצורף בזאת על דרך ההפניה.¹⁹

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך ההמירים של החברה, ראו ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

שם בעל התעודה	מספר זיהוי	כתובת	סה"כ מניות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	515736817	אחוזה בית 2, תל אביב	194,350,374

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של התאגיד - הנחושת 6, תל-אביב;

טל': 03-7686700;

מספר הטלפון והפקס של התאגיד - פקס: 03-7686710.

כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד - reit1@reit1.co.il

¹⁹ לאחר מועד הדוח, ביום 29 בינואר 2024 הונפקו לחברת הניהול 86,821 מניות רגילות של החברה על-פי דוח הצעה פרטית מיום 24 בינואר 2024. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה באותו מועד (אסמכתה מספר: 2024-01-010002).

הדירקטורים של התאגיד בתאריך הדוח

תקנה 26:

תפקיד	דרור גד	אורי ברגמן ⁽¹⁾	דוד ברוך ⁽²⁾	קותי גביש ⁽³⁾	עופר ארדמן ⁽⁴⁾	נילי קלי ⁽⁵⁾	דגנית פלטי ⁽⁶⁾
הדירקטוריון	יו"ר	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית
ת"ז	022359087	051965754	056073554	007757081	054765102	059686394	057696551
שנת לידה	1966	1953	1959	1944	1957	1965	1962
מען	הנחוש 6, תל אביב	בוסתנאי 3, תל אביב	גרץ 3א רעננה	אדם הכהן 3, תל אביב	החרצית 4, רמת גן	הפרחים 52, רמת השרון	הפרדס 12, ירקונה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מועד תחילת הכהונה	11.4.2006 מכהן כיו"ר הדירקטוריון מאוגוסט 2011	12.8.2016 ²⁰	10.3.2008	17.08.2019	21.12.2017	15.5.2022	4.8.2023
חברות בועדות דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	דירקטור בחברת הניהול	אין	אין	חבר ועדת אשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ	אין	אין	אין
השכלה	EMBA קלוג רקנאטי, תואר ראשון בכלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון ושני במשפטים – אוניברסיטת תל אביב.	BA בכלכלה- האוניברסיטה העברית; MBA עם התמחות במימון – האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה חקלאית, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה- האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני במנהל עסקים - האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון – במשפטים – אוניברסיטת תל אביב.	B.A בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת תל אביב; MBA במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב.
עיסוקים עיקריים	דירקטור בחברת הניהול; דירקטור	שותף מנהל במשרד עורכי הדין וקסלר ברגמן ושות',	יו"ר ושותף בקרן השקעות פרטית יסודות; יו"ר	ייעוץ פיננסי וכלכלי; מנכ"ל דגן השקעות בע"מ ומנכ"ל	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות.	בעלים ושותפה מייסדת של משרד עורכי הדין נילי	סמנכ"ל כספים באל על נתיבי אויר לישראל בע"מ. דירקטורית באורה

²⁰ באסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 21 ביולי 2022 הוחלט לאשר את כהונתו של מר אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שלישית) של שלוש שנים שתחילתה ביום 12 באוגוסט 2022. ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביולי 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-077328).

דגנית פלטי (6)	נילי קלי (5)	עופר ארדמן (4)	קותי גביש (3)	דוד ברוך (2)	אורי ברגמן (1)	דרור גד	בחמש השנים האחרונות
סמארט אייר בע"מ ודירקטורית חיצונית בסולגרין בע"מ.	קלי עורכי דין.		פירסט אקוויטי בע"מ; יו"ר ועדת ביקורת המסלול האקדמי המכללה למנהל, ראשון לציון; יו"ר ועדת כספים איל"ן – איגוד לילדים נפגעים; יו"ר ועדת ביקורת המכון הלאומי לשיקום נוירופסיכולוגי (ע"ר).	ובעלים יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ; דירקטור בחברות: יקבי רמת הגולן בע"מ, ג'נריישן קפיטל בע"מ.	עורכי דין.	ברוט אל.וי. ניהול בע"מ.	

- (1) חברות בהן מכהן כדירקטור: חברות פרטיות שונות.
- (2) חברות בהן מכהן כדירקטור: יקבי רמת הגולן בע"מ, ג'נריישן קפיטל בע"מ (דירקטור חיצוני), יו"ר ושותף בקרן השקעות פרטית יסודות וביסודות א' ליווי פיננסי בע"מ.
- (3) חברות בהן מכהן כדירקטור: רציו אנרגיות ש.מ, רוטקס (1980) בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ (דירקטור חיצוני), תפנית דיסקונט ניהול תיקי השקעות בע"מ, יוזמה רביבים אגש"ח.
- (4) חברות בהן מכהן כדירקטור: ייזום 121 בע"מ, ארדמן ייזום בע"מ, יו"ר ועדת השקעות מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ, יו"ר קנט-קרן לביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ.
- (5) חברות בהן מכהנת כדירקטורית: לודזיה רוטקס השקעות בע"מ.
- (6) חברות בהן מכהנת כדירקטורית: ב.גאון אחזקות בע"מ.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

שמואל רופא	שמואל סייד	אבירם בנאסולי	משה כהן
מנכ"ל	סמנכ"ל	סמנכ"ל כספים	מבקר פנימי
022887053	51983187	049818628	051209971
1967	1953	1982	1952
הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	קריית עתידים, בניין מס' 4, תל אביב
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
1.1.2024	21.1.24	11.11.2018	1.3.2007
לא	לא	לא	לא
תפקיד בחברה, בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	מנכ"ל החברה, מנכ"ל חברת הניהול ומנכ"ל יובל גד בע"מ. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, דירקטור בריטריגר הרצליה בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 1 בע"מ וטריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 2 בע"מ.	סמנכ"ל בחברה, סמנכ"ל ודירקטור בחברת הניהול. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברת לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, בית ז"ש בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ, ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ, מגדל החשמנאים 100 ניהול בע"מ, אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ, פרויקט סוהו - חברת ניהול בע"מ וחברת ניהול חניון (א.ב) בע"מ.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברת הניהול. אחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה. דירקטור בחברת מחצית היובל בע"מ וברית 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ.
השכלה	B.A בכלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת חיפה, L.L.B במשפטים – אוניברסיטת חיפה; רואה חשבון.	B.A. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת חיפה; רואה חשבון.	בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון.
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	יזם בתחום הנדל"ן בישראל.	מנהל כללי בחברה, דירקטור ומנכ"ל בחברת הניהול.	שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות'. מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות.
חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית	דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, דירקטור בריטריגר הרצליה בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ.	דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברת לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי ניהול	דירקטור במספר חברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.

²¹ כאמור לעיל, מר שמואל סייד כיהן כמנכ"ל החברה מיום 11 באפריל 2006 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 והחל מיום 1 בינואר 2024 מכהן כסמנכ"ל בחברה.

משה כהן	אבירם בנאסולי	שמואל סייד	שמואל רופא	
		בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, בית ז"ש בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ, מגדל החשמונאים 100 ניהול בע"מ, אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ, פרויקט סוהו - חברת ניהול בע"מ וחברת ניהול חניון (א.ב) בע"מ.	בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 1 בע"מ וטריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 2 בע"מ, טריגר השקעות בע"מ, טריגר נדל"ן מניב בע"מ, עד מרום נכסים ויזום בע"מ, התחדשות היישוב בע"מ, הכשרה רופא התחדשות עירונית בע"מ, טריגר השקעות ויזום נדל"ן בע"מ ועומר ניהול נדל"ן קסטרא (2018) בע"מ.	

דנה אדיב-צרלין	גיא ויסקופף	יובל שפרינגר	יוסי צבי	דוד גר	
יועצת משפטית	חשב	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל נכסים ושיווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	תפקיד
038781019	038202503	024392904	58095829	027405596	ת"ז
1983	1986	1969	1963	1974	שנת לידה
הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	מען
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
23.12.2021	07.10.2018	01.03.2023	15.02.2022	12.08.2014	מועד תחילת הכהונה
לא	לא	לא	לא	אחיו של יו"ר הדירקטוריון, דרור גר	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
יועצת משפטית בחברת הניהול.	חשב בחברת הניהול.	סמנכ"ל הנדסה בחברת הניהול.	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול; מנכ"ל חברת ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ; דירקטור בריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, איי.בי.סי - עפולה ביזנס סנטר בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ, ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ, מעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ, פרויקט סוהו - חברת ניהול בע"מ וחברת ניהול חניון (א.ב) בע"מ.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול; דירקטור בחברת גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, מחצית היובל בע"מ, התאגידים הפרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל ²² , פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, בית ז"ש בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, ריט ציפורית בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט חברת מדף 2 בע"מ, ריט חברת מדף 4 בע"מ, ריט חברת מדף 6 בע"מ, ריט חברת	תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה

²² לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

דנה אדיב-צרלין	גיא ויסקופף	יובל שפרינגר	יוסי צבי	דותן גד	
				מדף 7 בע"מ, ריט חברת מדף 8 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 1 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 2 בע"מ, אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ ומעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ.	
תואר ראשון במשפטים – מכללת שערי משפט ; עורכת דין.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת בר-אילן ; רואה חשבון.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית – הטכניון ; מהנדס אזרחי.	תואר ראשון במשפטים – האוניברסיטה העברית בירושלים ; עורך דין.	תואר ראשון במשפטים – אוניברסיטת תל אביב ; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת נורת'ווסטרן ; עורך דין.	השכלה
ניהול וליווי עסקאות בחברת הניהול.	חשב החברה.	מנכ"ל אפקון בניה בע"מ, סמנכ"ל סולל בונה בע"מ.	מנכ"ל ריט.אל.וי (2015) בע"מ.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
-	-	-	ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, איי.בי.סי - עפולה ביזנס סנטר בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ, ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ, מעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ, פרויקט סוהו - חברת ניהול בע"מ וחברת ניהול חניון (א.ב) בע"מ.	גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, מחצית היובל, התאגידים הפרטיים המחזיקים במחצית היובל, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, בית ז"ש בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, ריט ציפורית בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט חברת מדף 2 בע"מ, ריט חברת מדף 4 בע"מ, ריט חברת מדף 6 בע"מ, ריט חברת מדף 8 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 1 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשיה 2 בע"מ, אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ ומעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ.	חברות בהן מכהן/ית כדירקטור/ית

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

זיו האפט (BDO), רואי חשבון – בית אמות ביטוח (בנין ב'), דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

29(א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם, והחלטות הדירקטורים שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה:

1. ביום 13 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 39 מיליון ש"ח (20 אגורות למניה), אשר חולק בחודש אפריל 2023.
2. ביום 14 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (20.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש יוני 2023.
3. ביום 14 באוגוסט 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (20.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש ספטמבר 2023.
4. ביום 14 בנובמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (20.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש דצמבר 2023.
5. ביום 13 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (20.5 אגורות למניה), אשר יחולק בחודש אפריל 2024.

29(ג) החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

ביום 20 ביולי 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, במסגרתה התקבלה ההחלטה בדבר מינוי הגב' דגנית פלטי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים החל מיום 4 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 24 במאי 2023 (אסמכתה מספר: 2023-01-055779).

תקנה 29א: החלטות החברה

29א(4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה בחברה:

להלן החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, שבתוקף במועד הדוח:

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה, הכוללת אישור התקשרות החברה בהסכמים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מידי שנה.

לפרטים אודות פוליסת הביטוח של החברה ראו סעיף 5 לתקנה 21 לעיל.

פטור וכתבי שיפוי

1. ביום 1 בנובמבר 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם של כתבי השיפוי²³ שהוענקו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
2. ביום 11 בספטמבר 2006, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לפטור מאחריות את נושאי המשרה של החברה, בכפוף למגבלות הדין, מכל אחריות כלפיה בשל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.
3. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את תיקון נוסח כתב הפטור²⁴ שניתן לנושאי משרה ולדירקטורים החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.

ריט 1 בע"מ

13 במרץ 2024
דרור גד, יו"ר הדירקטוריון
שמואל רופא, מנכ"ל

תאריך:
שמות החותמים ותפקידם:

²³ לנוסח כתב השיפוי המעודכן ראו דיווח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2011 (אסמכתה מספר: 2011-01-306276), אשר האמור בו לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

²⁴ לנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929), אשר האמור בו לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי - 2023

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי -

- (1) השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות ✓ ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.
- (2) "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2023 שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- (3) במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.

עצמאות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות		✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטורית א': אירית שלומי כיהנה כדירקטורית חיצונית עד ליום 3 באוגוסט 2023, ודגנית פלטי החלה לכהן כדירקטורית חיצונית החל מיום 4 באוגוסט 2023. דירקטור ב': אורי ברגמן. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.

2.	שיעור ¹ הדירקטורים הבלתי תלויים ² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ³ התאגיד ⁴ : ____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____	חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)(9א) ו-48(ג)(9א) לתקנות הדוחות
3.	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה: סמנכ"ל הכספים של החברה באמצעות יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה.	✓		סעיפים 240(ב), 241, 245א. ו-246 לחוק החברות
4.	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, <u>אינם</u> כפופים ⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים <u>שלא</u> עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓		חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
5.	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0%		x	סעיפים 255, 269 ו-278 לחוק החברות

¹ בשאלון זה "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך, לדוגמה, 3/8.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

³ לעניין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

סעיף 106 לחוק החברות			6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), <u>שאינו</u> דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, <u>לא נכח</u> בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בשיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בשיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל שקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) שיעור נוכחותו⁶ בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
----------------------	--	--	--	--

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 46ב. לחוק ניירות ערך		✓	7. בתקנון התאגיד <u>לא</u> קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים/לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין:
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:
			ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)

הוראת חובה סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		✓	ב. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	א.	9.
סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א1) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9)(א) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות	_____	_____	ב. מספר הדירקטורים שביניהם בתאגיד במהלך שנת הדיווח ⁷ : 7 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁸ : 5 בעלי כשירות מקצועית: 2 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביניהם בשנת הדיווח.	ב.	
חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים:	א.	10.
	_____	_____	ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 2.	ב.	

⁷ יצוין כי הגב' אירית שלומי סיימה את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 3 באוגוסט 2023, וכי ביום 4 באוגוסט 2023 הגב' דגנית פלטי החלה לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה.

⁸ ראו הערת שוליים 7. לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון					
סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות	_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 3 רבעון שני: 1 רבעון שלישי: 3 רבעון רביעי: 2				
			לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).				
			שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)
			דרור גד	100%	-	-	-

			100%	100%	100%	100%	אורי ברגמן		
			-	-	-	100%	דוד ברוך		
			100%	100%	100%	100%	קותי גביש		
			-	-	-	100%	עופר ארדמן		
			100%	100%	100%	100%	אירית שלומי ⁹		
			-	100%	100%	100%	דגנית פלטי ¹⁰		
			-	-	-	100%	נילי קלי		
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						12.

⁹ יצוין כי הגב' שלומי סיימה את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 3 באוגוסט 2023.

¹⁰ יצוין כי הגב' דגנית פלטי החלה לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 4 באוגוסט 2023.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות			15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ¹¹ ☐ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		✓	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –
	_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.
	_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹² : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)

¹¹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

17.	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		סעיף 106 לחוק החברות
-----	--	--	----------------------

ועדת הביקורת				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות	_____	_____	18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	
			א. בעל השליטה או קרובו. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
הוראת חובה		✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	

¹² בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

סעיף 115 (ה) לחוק החברות					
הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות		✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור :	20.	
הוראת חובה סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.	
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.	
הוראת חובה סעיף 117(6) לחוק החברות		✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקי ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.	
		✓	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____	25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: לפחות 3 ימי עסקים בנוגע לדוח תקופתי, לפחות 2 ימי עסקים בנוגע לדוח רבעוני.
	_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2023): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים. דוח שנתי 2023: 3 ימי עסקים.
			ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2023): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים. דוח שנתי 2023: 4 ימי עסקים.

הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.		✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: 100%	26.
הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____	27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.
		✓	א. מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	
		✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
		✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	
		✓	ד. כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.	
		✓	ה. לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
		✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינויים.	
		✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	
	_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	

ועדת תגמול			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
		✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
			30. בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח:
			א. בעל השליטה או קרובו ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
			31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

32.	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הינה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	✓		
-----	--	---	--	--

מבקר פנים				
	מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓		
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת 2022. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ביקורת בינוי – מגדל אינפנייטי רעננה ¹³ ; תפעול נכסים על ידי שותפים; ביקורת ופיקוח על הטמעת מערכת ה-ERP; יישום ההסכם עם חברת הניהול - בגין דמי ניהול והענקת אופציות; תרגול שחזור מגיבויים/DR; בחינת הטיפול בנכסים המשותפים עם המנכ"ל החדש לטובת יישום הסכם מניעת ניגוד העניינים; השתתפות בוועדות ביקורת, ושיבות דירקטוריון;	✓		
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁴): 500			
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓		
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, ריו"ח מבקר או מי מטעמו, וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓		

¹³ שעות הביקורת פוצלו בין תוכניות הביקורת של שנת 2022 ושל שנת 2023 באופן שווה.

¹⁴ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 270(4) לחוק החברות			37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)			38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

יו"ר הדירקטוריון: _____ יו"ר ועדת הביקורת: _____ יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

תאריך החתימה: 13 במרץ 2024

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות
ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמואל רופא, מנהל כללי;

2. אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים;

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

זיהוי ומיפוי התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקורות בהתבסס על הערכת הסיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי; עדכון התהליכים והבקורות של תהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד, ככל שחלו בהם שינויים במהלך שנת 2023; ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתתה על ארבעת הרכיבים להלן:

- בקורות ברמת הארגון (ELC).

- בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

- בקורות על תהליך סגירת תקופה חשבונאית וערכת הדוחות הכספיים.

- תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי:

- נדל"ן להשקעה (כולל הכנסות מהשכרת נכסים, הערכות שווי הוגן, התקשרות לרכישת נכסים).

- התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים (כולל אג"ח).

- הון עצמי וחלוקת דיבידנד (ועמידה בכללי ריט).

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2023 (להלן – "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים

ומיידים:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירס בנאסולי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2023 (להלן – "הדוחות");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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