



דוח תקופתי לשנת 2020

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

תאריך הדוחות הכספיים | 31.12.2020

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

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

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

מספר	סעיף	עמוד
	פרק א' - תיאור עסקי החברה	4
	חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	4
1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6
3.	דיבידנדים	6
	חלק שני – מידע אחר	7
4.	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	7
5.	הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה	7
	חלק שלישי – תיאור החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום המבנים המניבים	13
6.	מידע כללי	13
7.	תמצית תוצאות הפעילות	22
8.	אזורים עיקריים	23
9.	פילוחים	24
10.	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	32
11.	שוכרים עיקריים	32
12.	קרקעות	33
13.	מבנים בהקמה	34
14.	רכישת ומכירת נכסים	35
15.	התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי	36
16.	מבנים מניבים מהותיים מאד	36
17.	תחרות	48
18.	הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה	48
19.	הון חוזר	49
20.	מימון	49
21.	מיסוי	51
22.	מגבלות ופיקוח על החברה	57
23.	הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל	57
24.	יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית	64
25.	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה	64
26.	נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין	65
27.	דיון בגורמי סיכון	67

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006. בחודש ספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "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 (להלן: "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 במבנים מניבים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. לעניין המגבלות החוקיות אשר חלות על החברה כקרן השקעות במקרקעין, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ולעניין הטבות המס החלות על קרן השקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיף 6.8 להלן וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים המצורפים בפרק השלישי לדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים").

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

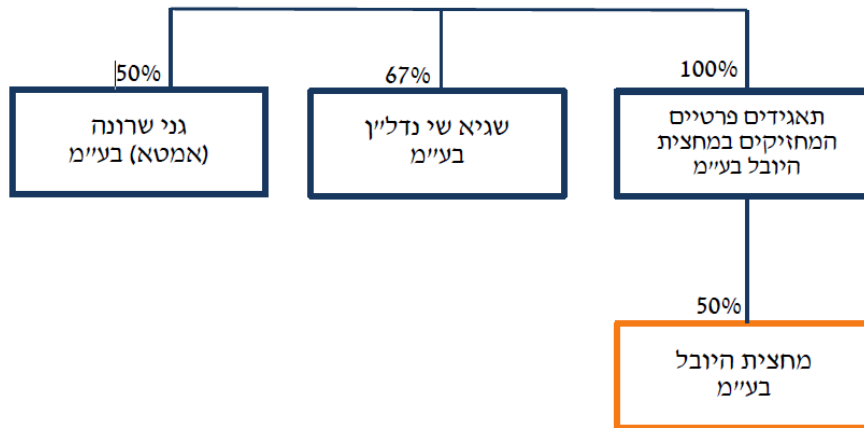
ליום 31 בדצמבר 2020, נכסי החברה כוללים 45 נכסים מניבים בשטח של כ- 548 אלפי מ"ר, ששוים ההון הינו כ- 5.5 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 840 שוכרים. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 97.6%.

ביום 17 בספטמבר 2013, התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ (להלן: "חברת הניהול")¹ בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול ותספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים (להלן: "הסכם הניהול"). חברת הניהול לא תעסוק בכל פעילות אחרת מלבד מתן השירותים לחברה. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את מימוש האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, למשך תקופה של שנתיים נוספות (עד ליום 26 בספטמבר 2022). לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכם הניהול, ראו סעיף 23.1 בפרק זה.

¹ למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בחברת הניהול הינם אקסלנס השקעות בע"מ, מר שמואל סייד המכהן כמנכ"ל החברה מטעמה של חברת הניהול ומר דרור גד, המכהן כיושב ראש דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי לדוח זה וסעיף 23.1 בפרק זה.

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

REIT 1



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

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פירוט השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה החל מיום 1 בינואר 2019 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	מחיר למניה הנגזר מההשקעה	הערות
22.5.2019	משקיע כשיר	דוח הצעה פרטית	1,225,093 מניות	(2)	16.3253 ש"ח	ראו דוח הצעה פרטית (משלים) מיום 22.5.2019 [מס' אסמכתא: 2019-01-049552]

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

(2) המניות שהונפקו במסגרת ההקצאה הפרטית הינן חלק מהתמורה אשר שילמה החברה למוכר, שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה, במסגרת רכישת הזכויות בתאגידים המחזיקים ב"מגדל היוכל". לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)(1) לדוחות הכספיים.

3. דיבידנדים

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

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לנתונים כספיים בקשר עם פעילות החברה, ראו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 והסברי הדירקטוריון וכן סעיף 7 להלן.

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

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

5.1 מצב המשק³

התפשטות נגיף הקורונה:

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

כחלק מההתמודדות העולמית עם המגיפה והניסיונות לבלום את המשך התפשטותה, הטילו מדינות העולם, וביניהן ישראל (בהמלצת רשויות הבריאות וגורמים רפואיים), מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים, בידוד ואף הסגר, הכוללות בין היתר, סגירת בתי עסק, סגירת מרכזים מסחריים ומקומות בילוי, השבתת מוסדות חינוך ומגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ("ההגבלות").

התפרצות המגיפה, יחד עם ההגבלות ואי הודאות בקשר לקצב התפשטותה ומשך הזמן שידרש עד לחזרה לשגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל.

הצמיחה השלילית בישראל בשנת 2020 בפועל הסתכמה לכ- 2.5%⁴ ושיעור האבטלה הרחבה עמד על כ-17.7%⁵.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2021⁶ בקשר להשלכות משבר הקורונה על הפעילות הכלכלית ("התחזית"), התוצר בשנת 2021 צפוי להתרחב בשיעור שבין 3.5% ל-6.3%, כתלות בתרחיש ההתחסנות. התחזית כללה

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

⁴ בהתאם בהתאם לנתונים שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 10 במרץ 2021 במסגרת החשבונות הלאומיים לשנת 2020 – אומדן שני.

⁵ בהתאם לסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2020 שפרסמה לשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 31 בינואר 2021.

⁶ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2021, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/04-01-2021a.aspx>

שני תרחישים מרכזיים: תרחיש הכולל התחסנות מהירה של האוכלוסייה עד מאי 2021 ("תרחיש החיסון המהיר"), לצד תרחיש הכולל תהליך התחסנות מתמשך יותר עד יוני 2022 ("תרחיש החיסון האיטי"). ניכרת בתחזית אי ודאות לגבי שיעור הצמיחה בשנת 2021, אשר נע בטווח שבין שיעור של כ-6.3% בתרחיש החיסון המהיר לבין כ-3.5% בתרחיש החיסון האיטי.

על פי התחזית, שיעור האבטלה הרחבה הממוצעת⁷ (בקרב גילאי העבודה העיקריים) צפוי לרדת בהדרגה לכ-7.7% עד לסוף שנת 2021 בתרחיש החיסון המהיר ולכ-11% בתרחיש החיסון האיטי. כלומר, לפי התחזית בשני התרחישים גם בסוף שנת 2021 המשק לא צפוי לחזור לתעסוקה מלאה. בנוסף, תחזית בנק ישראל כוללת את ההערכות כי האינפלציה בשנים 2021 ו-2022 תהיה מתחת לגבול התחתון של היעד, אם כי בסוף שנת 2022 צפויה האינפלציה להימצא בקרבת הגבול התחתון. כמו כן, בהתאם לתחזית, סביבת הריבית האפסית השוררת במרבית המשקים העיקריים בעולם תשאר ברמות אלו עד לסוף שנת 2022 לפחות.

5.1.1 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. בשנת 2020 נמשכה המתרחבות בגבול הסורי, בגבול רצועת עזה וכן התגברה המתרחבות מול איראן. החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, ובכלל זאת בענף הנדל"ן המניב.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים במזרח התיכון וכן של המתרחבות הביטחונית באזור על המשק הישראלי ככלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

5.1.2 תחום הנדל"ן המניב⁸

בשנת 2020 ניכרה ההשפעה הבלתי אחידה של משבר הקורונה על תחום הנדל"ן המניב.

תחום המשרדים חווה פגיעה מתונה יחסית ושיעורי התפוסה נותרו גבוהים. עם זאת, קיימת אי וודאות בנוגע להשפעות משבר הקורונה לטווח הארוך, זאת בשל התהוות מספר מגמות שעלולות להוביל לשינויים מבניים ארוכי טווח, כגון המעבר לעבודה מהבית וירידה בביקוש לשטחים להשכרה. בנוסף, המשך שיווקם של פרויקטים חדשים אשר עלולים להוביל לעודף שטחי משרדים. מנגד, הגידול בפעילות תעשיית ההיי-טק וכן העלייה בביקוש לשטחים נרחבים בשל מגבלות הריחוק החברתי, עשויים לתרום לעליה בביקושים לשטחי משרדים חדשים ואף

⁷ שיעור האבטלה הרחבה כולל את המובטלים בהגדרתם הרגילה, הלא משתתפים בכוח העבודה שהפסיקו לעבוד בגלל פיטורים או סגירת מקום העבודה ממרץ 2020 וכן המועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם כל השבוע בגלל סיבות הקשורות בנגיף הקורונה.

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

לחזק את מגמת חללי העבודה (כדוגמת WeWork ו-Mindspace).

תחום המרכזים המסחריים נפגע בשנת 2020 בצורה ישירה כתוצאה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מסעדות, מרכזי מסחר וקניונים, והקלות שכר דירה שניתנו לשוכרים שעסקיהם נסגרו (בתקופות הסגר). מרכזי המסחר הפתוחים נפגעו פחות ביחס לאלו הסגורים ("קניונים"). בין תקופות הסגר ולאחריו רמת הפעילות הכלכלית של העסקים שנסגרו ונפתחו מחדש היתה גבוהה. במהלך השנה, משבר הקורונה הוביל להתחזקות מגמת הגידול בהיקף הרכישות המקוונות, הן מחברות ישראליות והן מחברות בינלאומיות, אשר עלולה להוביל לעודף שטחי מסחר בטווח הבינוני - ארוך. מנגד, תחום המסחר בישראל צפוי להנות בטווח הקצר-בינוני מירידה בכמות נסיעות הציבור בישראל לחו"ל וההעברה של חלק מהצריכה לתחומי מדינת ישראל.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה לא ניכרה פגיעה בתוצאות בשנת 2020. בטווח הבינוני - ארוך, מגמת העלייה בהיקף הרכישות המקוונות עשויה אף להגדיל את הביקושים לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה.

ההכנסות מתחום החניונים נפגעו בשנת 2020 בעיקר כתוצאה מירידה במופע המזדמנים. פעילות החניונים תלויה מאוד בקצב החזרה לשגרה ותפקוד המשק, לרבות בתחומי הפנאי, הבילוי והתיירות.

לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה בשנת 2020 וכן בדבר הערכות החברה לגבי השפעותיו על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות, ראו סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון.

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

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

יחד עם האמור לעיל, לאור העובדה שמשבר הקורונה הוא אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, קצב ההתחסנות של הציבור בישראל, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה). כמו כן, משום שהמשבר העולמי והמקומי על רקע מגפת הקורונה הינו חסר תקדים בהיקפו

ובמאפייניו, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית השלילית שלו על פעילותה ותוצאותיה.

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

5.1.3.

מדיניות מוניטארית ושווקי הכספים

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁹

בכפוף להוראות הפקודה בקשר עם פעילות קרן להשקעות במקרקעין (ראו סעיף 6.8 להלן), החברה נוהגת לממן חלק מפעילותה העסקית בעיקר באמצעות אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן. כיוון שכך, החברה מושפעת משינויים במדד זה ומרמת הריבית במשק. יצוין, כי נכון למועד הדוח, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות (כ- 92%) צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק. החברה מעריכה שכיוון שמרבית הסכמי השכירות בהם היא קשורה צמודים למדד המחירים לצרכן, השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן על החברה תהא מוגבלת. כמו כן, החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר בין היתר מדמי השכירות צמודי המדד שלה. בשנת 2020 ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 0.6% לעומת עלייה של כ-0.3% בשנת 2019¹⁰.

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, ולכן שינויים ברמת הריבית הקצרה במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. לאורך מרבית שנת 2020, הותיר בנק ישראל שיעור הריבית המוניטרית במשק ללא שינוי, בשיעור של 0.1%, זאת לאחר הפחתה של כ-0.15% בשיעור הריבית בחודש אפריל 2020 בעקבות פרוץ משבר הקורונה.

תנאי מימון ושוק ההון¹¹

עם התפשטות הקורונה והימשכות משבר הקורונה, בארץ ובעולם, כמפורט לעיל, ניכרת תנודתיות רבה במסחר בשווקי המניות בעולם ובישראל, העשויה להשפיע על היכולת לגייס אשראי והון בעת הנוכחית. עם זאת, השווקים הפיננסיים בישראל ממשיכים לתפקד בצורה תקינה למועד זה, והתנודתיות העזה בשווקים כפי שנחווה במחצית הראשונה של 2020, התמתנה בהמשך השנה. בסיכום שנת 2020,

⁹ מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL.
¹⁰ שיעור האינפלציה בישראל (ע"פ מדד "ידוע") - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: WWW.CBS.GOV.IL.
¹¹ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה, בכתובת: WWW.TASE.CO.IL.

מדד ת"א 90 עלה בכ-18% (בהשוואה לעלייה בשיעור של כ-40% בשנת 2019), מדד ת"א נדל"ן ירד בכ-5% (בהשוואה לעלייה בשיעור של כ-73% בשנת 2019).

תשואות האג"ח הממשלתיות נותרו ככלל מאוד נמוכות, בין היתר, על רקע פעילות בנק ישראל בשוק. שערי אגרות החוב של מדינת ישראל עלו בכ-1.2%¹² מרווחי האג"ח הקונצרני נותרו יציבים ובחלקם אף חלה ירידה קלה. במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום הדוח, גייסה החברה מהציבור חוב בהיקף של כ-620 מיליון ש"ח, בעלויות חוב נמוכות יותר ביחס לעבר. בנוסף, הגדילה החברה את מסגרות האשראי שלה, כמפורט בסעיף 20 להלן ובסעיפים 1.3 ו-1.8 לדוח הדירקטוריון.

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

כל התייחסות באשר להערכות החברה בסעיף זה, הן בקשר לגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והן באשר להשפעתם על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה ועל פרסומים וסקרים שנכתבו ושפורסמו על-ידי גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים, אשר ישפיעו על תחום הפעילות ו/או על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 27 להלן.

5.2. הייחודיות הטמונה בקרנות השקעה במקרקעין

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

¹² מבוסס על פרסום באתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת: https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/ResearchReviews/2020/Pages/Stat_141_Research_2020_12_379662.aspx

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

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

6. מידע כללי

6.1. מבנה התחום ושינויים שחלו בו

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

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

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

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

6.2. אזורים גאוגרפים

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בכל רחבי הארץ ללא העדפה לאזורים מסוימים. רוב המבנים 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 ופתח 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, ציפורית, אלון תבור ותרדיון (משגב);

דרום הארץ - אזור זה כולל את הישובים אשדוד, נתיבות, שדרות, אשקלון וגן יבנה.

בשנת 2020, השימושים באזור תל אביב וגוש דן הינם למשרדים, מסחר וחניונים, ואילו ביתר חלקי הארץ קיים פיזור בין משרדים, מסחר, תעשיה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים.

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

6.3. שימושים

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

6.4. שירותים נלווים שמעניקה החברה

ניהול מבניה המניבים של החברה, מתבצע בדרך כלל על ידי חברות ניהול חיצוניות וכן על ידי חברה בבעלות משותפות של החברה ושל גיי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת (לפרטים ראו ביאור 17(ו) לדוחות הכספיים). הסכמי הניהול של הנכסים מגדירים את היקף השירותים הניתן על ידי חברות הניהול האמורות, כגון שירותי שמירה, ניקיון, תחזוקת מערכות וכדומה, וכן את אופן תשלום דמי הניהול על ידי השוכרים.

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 2020 לחברה כ- 840 שוכרים, ביניהם שוכר עיקרי אחד (אמדוקס (ישראל) בע"מ), כמפורט בסעיף 11 להלן. נכסי החברה מושכרים לשוכרים שונים תוך שמירה על פיזור מרבי ופיזור מגזרי פעילות השוכרים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת, ודמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.

6.6. מדיניות רכישות ומימושים

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

6.7. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום המבנים 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 והבנקים;
- 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, תעשייה, לוגיסטיקה וחניונים);
- 6.7.8. שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסי החברה;
- 6.7.9. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של החברה.

6.8. מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה ועל תחום המבנים 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;
- 6.8.4. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל;
- 6.8.5. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי

מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"). יחד עם זאת, נקבע הסדר שינוי מבנה ספציפי המאפשר למייסד להעביר מקרקעין לקרן בהקמה בשלב הפרטי, כנגד הקצאת מניות בקרן בפטור ממס וכן בתנאים מסוימים גם בשלב הציבורי.

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

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

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

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

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ב. אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

המונח "קרובו" מוגדר בסעיף 88 לפקודה כדלקמן:

¹³ הפקודה דורשת עמידה בתנאים אלה במועדים האמורים בלבד.

(1) בן-זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן-הזוג, ובן-זוג 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 (להלן: "נאמן"), ייחשב "קרוב" של יוצר הנאמנות במקרה שבמועד יצירת הנאמנות היו לפחות יוצר נאמנות אחד ולפחות נהנה אחד תושבי ישראל, ובתנאי שבשנת המס הרלוונטית היו לפחות יוצר אחד או נהנה אחד תושבי ישראל.

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

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

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

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

(8) זהותו של אחד או יותר מן הנהנים 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) הנהנים 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".

מניבים.

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

6.8.10. לדוח השנתי אשר תגיש¹⁵ הקרן לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיפים 6.8.1 עד 6.8.9 לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים בשנה, הן בגין ה- 30 ביוני של כל שנת מס והן בגין ה- 31 בדצמבר של כל שנת מס. אישור רואה החשבון של החברה בגין 31 בדצמבר 2020 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 21.1 להלן), החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבדנד שיחולק להם על ידי החברה כאמור בסעיף 21.1 להלן.

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

א. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 21 להלן, יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי הקרן עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין (להלן: "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 21 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 בעניני מיסוי הכנסה 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;

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

העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות, סדר העברתה וייחוסה להכנסות קרן להשקעות במקרקעין, לרווחיה או לשבח מקרקעין שהיא זכאית לו, וכן הוראות לשלילת קיזוז הפסדים ; תנאים ותיאומים אחרים הנדרשים לביצוע ההוראות החלות על קרנות להשקעות במקרקעין, לרבות לענין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, תקנות כאלו טרם הותקנו.

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

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

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

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

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

www.isa.gov.il

7. תמצית תוצאות הפעילות

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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי ש"ח			
316,866	365,560	351,388	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
68,898	181,479	(99,574)	רווחים (הפסדים) משערוך נדל"ן להשקעה (מאוחד)
369,689	524,879	227,069	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	307,422	277,967	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (מאוחד)
-	307,422	277,967	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (חלק החברה)
300,791	343,400	326,644	סה"כ NOI (מאוחד)
300,791	341,875	324,430	סה"כ NOI (חלק החברה)

8. אזורים עיקריים

ישראל:

לשנה שנתיימה ביום			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
359.19 מיליארדי דולר	378.2 מיליארדי דולר	360.97 מיליארד דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾
40,450 דולר	41,790 דולר	39,130 דולר	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
5.97%	5.29%	(4.56%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
3.93%	3.31%	(6.37%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
3.4%	3.5%	(2.5%)	צמיחה במונחי תוצר ריאלי ⁽²⁾
4%	3.8%	17.7%	שיעור אבטלה ⁽³⁾
0.8%	0.6%	(0.7%)	שיעור אינפלציה ⁽⁴⁾
2.1%	0.95%	0.65%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד ל-10 שנים ⁽⁵⁾
AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁶⁾
AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך ⁽⁶⁾
3.748 ש"ח לדולר	3.456 ש"ח לדולר	3.215 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית מ-2020 באתר www.imf.org. נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי לנפש נלקחו מהאתר הנוכחי לעיל, ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת. הנתונים לשנת 2020 מבוססים על תחזית שנתית, בשנת 2020 עודכנו נתוני 2019 ו-2018.
- (2) נתוני הצמיחה בישראל לפי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.gov.il - הודעה לעיתונות, אומדנים לשנת 2020. בשנת 2020 עודכנו נתוני 2019 ו-2018.
- (3) שיעור האבטלה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2020 שפורסם ביום 31 בינואר 2021. שיעור האבטלה לשנת 2020 כולל הלא משתתפים בכוח העבודה שהפסיקו לעבוד בגלל פיטורים או סגירת מקום העבודה ממרץ 2020 וכן המועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם כל השבוע בגלל סיבות הקשורות בניגוף הקורונה.
- (4) שיעור אינפלציה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.gov.il ואתר בנק ישראל - www.boi.org.il.
- (5) 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.
- (6) דרוג חוב ממשלתי בישראל על פי חברת הדירוג S&P באתר www.standardandpoors.com.

9. פילוחים

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

9.1 פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

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

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

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2019:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך השטח
אזורים	במ"ר						
תל אביב וגוש דן	93,246	2,726	-	-	18,780	114,752	21%
איזור מרכז הארץ	125,392	40,555	22,911	14,892	43,976	247,726	45%
איזור הצפון	10,230	23,632	106,480	4,845	-	145,187	26%
איזור הדרום	-	24,130	11,971	10,751	-	46,852	8%
סה"כ מאוחד	228,868	91,043	141,362	30,488	62,756	554,517	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	41%	17%	25%	6%	11%	100%	
סה"כ חלק החברה	228,501	91,043	133,742	30,488	62,756	546,530	
אחוז מסך שטח הנכסים	42%	17%	24%	6%	11%	100%	

9.2 פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

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

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

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 135 מליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 65.1 מליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 16 להלן).

(2) לא כולל מבנים בהקמה וקרקעות (לפרטים ראו סעיפים 12 ו-13 להלן).

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2019⁽¹⁾:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	1,704,942	93,640	-	-	102,060	1,900,642	35%
איזור מרכז הארץ	1,301,154	497,389	185,102	165,790	148,833	2,298,268	42%
איזור הצפון	57,253	379,080	370,187	47,907	-	854,427	15%
איזור הדרום	-	303,248	31,715	89,000	-	423,963	8%
סה"כ מאוחד	3,063,349	1,273,357	587,004	302,697	250,893	5,477,300	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	56%	23%	11%	5%	5%	100%	
סה"כ חלק החברה	3,061,462	1,273,357	552,991	302,697	250,893	5,441,400	
אחוז מסך שווי הנכסים	56%	23%	10%	6%	5%	100%	

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 75 מליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 69.2 מליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 16 להלן).

(2) לא כולל מבנים בהקמה וקרקעות (לפרטים ראו סעיפים 12 ו-13 להלן).

9.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 :

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

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 :

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

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
אזורים	באלפי ש"ח						
תל אביב וגוש דן	68,378	3,318	-	-	3,206	74,902	25%
איזור מרכז הארץ	77,384	30,904	15,978	12,285	8,769	145,320	48%
איזור הצפון	3,439	29,422	17,789	3,213	-	53,863	18%
איזור הדרום	-	18,099	2,082	6,525	-	26,706	9%
סה"כ מאוחד וחלק החברה	149,201	81,743	35,849	22,023	11,975	300,791	100%
אחוז מסך ה- NOI	50%	27%	12%	7%	4%	100%	

9.4. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

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

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

פילוח רווחי שערך לפי אזורי שימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019:

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

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

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורי שימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי או הפסדי שערך
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	39,110	699	-	-	(1,133)	38,676	46%
איזור מרכז הארץ	15,819	(24,462)	7,349	1,490	21,781	21,977	26%
איזור הצפון	2,517	69	19,402	(152)	-	21,836	26%
איזור הדרום	-	-	250	1,800	-	2,050	2%
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד וחלק החברה	57,446	(23,694)	27,001	3,138	20,648	84,539	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(9,740)	(1,274)	(1,163)	-	(3,464)	(15,641)	
סה"כ מאוחד וחלק החברה	47,706	(24,968)	25,838	3,138	17,184	68,898	
אחוז מסך השערך	69%	(36%)	37%	5%	25%	100%	

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

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

שימושים		משרדים		מסחר		תעשייה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים	
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום ⁽¹⁾								
	31.12 2019	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2020	
תל אביב וגוש דן	108	106	168	167	-	-	-	-	
טווח ⁽²⁾	40-208	40-168	131-380	93-381	-	-	-	-	
אזור מרכז הארץ	67	67	71	77	45	45	45	70	
טווח ⁽²⁾	20-78	20-81	23-424	24-427	25-64	25-64	25-64	-	
אזור הצפון	33	32	92	93	21	19	58	58	
טווח ⁽²⁾	28-64	29-65	37-273	38-275	9-52	9-53	-	-	
אזור הדרום	-	-	76	76	18	16	51	52	
טווח ⁽²⁾	-	-	15-160	24-156	15-30	-	-	-	

- (1) נכסים שנרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי, נלקחו בחשבון על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים. יצוין, כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- לצורך חישוב דמי השכירות הממוצעים בשנת 2020, נוטרלו הקלות שכר דירה שניתנו לשוכרים במהלך השנה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח כתוצאה ממשבר הקורונה (בעיקר בתחום המסחר).
- (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⁾**

שימושים	משרדים			מסחר			תעשייה ולוגיסטיקה			בתי חולים			אזורים
	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12 2020	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12 2020	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12 2020	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12 2020	
תל אביב וגוש דן	96.1%	94.9%	95.4%	80.5%	84.7%	86.7%	-	-	-	-	-	-	-
אזור המרכז	95.2%	95.4%	95.7%	98.8%	98.9%	94.4%	98.7%	98.2%	99.4%	100%	100%	100%	100%
אזור הצפון	99.5%	98.3%	97.9%	95.2%	96.4%	96.7%	99.7%	99.7%	99.7%	100%	100%	100%	100%
אזור הדרום	-	-	-	97.7%	96.4%	96.9%	100%	95.7%	97.5%	100%	100%	100%	100%

- (1) ליום 31 בדצמבר 2020, שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי החברה הינו כ- 97.6% (כ-97.3% ליום 31 בדצמבר 2019).

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

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים				
ליום 31 בדצמבר									
אזורים	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2019	2020	2019
תל אביב וגוש דן	10	10	1	1	-	-	2	2	2
אזור המרכז	8	8	4	4	2	2	1	1	1
אזור הצפון	1	1	2	2	7	8	-	-	-
אזור הדרום	-	-	2	2	1	1	-	-	-
סה"כ מספר מבנים מניבים	19	19	9	9	10	11	3	3	3

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

(2) ליום 31 בדצמבר 2020, נכסי החברה המניבים כוללים שבעה נכסים מניבים בבעלות חלקית באמצעות החזקה בחברות מוחזקות (שישה נכסים ליום 31 בדצמבר 2019).

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

(מאוחד) ⁽¹⁾

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים				
לשנה שנתיימה ביום									
	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2020	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2020	31.12 2019
תל אביב וגוש דן	6.3%	6.4%	3.7%	4.5%	-	-	4.5%	7.2%	7.2%
אזור המרכז	(2)7.3%	(2)7.1%	4.8%	6.4%	6.3%	6.6%	7.2%	7.5%	7.6%
אזור הצפון	6.1%	6.6%	4.9%	6.5%	6.7%	6.3%	6.6%	6.8%	-
אזור הדרום	-	-	5.8%	6.9%	7.6%	7.2%	7.2%	7.5%	-

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

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

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

(2) שווי הנכסים אשר שימש בחישוב שיעור התשואה הממוצע בשנת 2020, חושב בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 65.1 מיליון ש"ח (כ-69.2 מיליון ש"ח בשנת 2019). לפרטים נוספים, ראו סעיף 16 להלן.

ה-NOI אשר שימש בחישוב שיעור התשואה הממוצע בשנת 2020, חושב בניכוי תשלום בגין דמי חכירה, בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח (כ-5.3 מיליון ש"ח בשנת 2019, וכ-4.9 מיליון ש"ח בקצב שנתי מייצג, ליום 31 בדצמבר 2020).

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

9.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

9.9.1 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי :

מאוחד (באלפי ש"ח)			
ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020		
5,477,300	5,488,751	סך הכל שווי נדל"ן להשקעה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
19,029	59,604	סך הכל מבנים בהקמה וקרקעות	
5,496,329	5,548,355	סך הכל	
(674,630)	(697,185)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
4,821,699	4,851,170	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי

9.9.2 התאמת NOI לערכים בדוח על הרווח הכולל :

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
300,791	343,400	326,644	סך הכל NOI	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(3,310)	(27,932)	(38,922)	בנטרול הצגה של NOI בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
297,481	315,468	287,722	NOI בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

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

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
68,898	181,479	(99,574)	סך הכל רווחי (הפסדי) שערך	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
3,676	44,168	19,498	בנטרול הצגה של הפסדי שערך בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
72,574	225,647	(80,076)	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)		
16,524	73	4,507	86,760	רבעון 1	שנת 2021
12,375	52	4,265	85,181	רבעון 2	
21,580	64	4,047	82,346	רבעון 3	
6,107	32	3,883	80,351	רבעון 4	
141,242	222	10,450	274,413	שנת 2022	
50,952	139	7,323	187,038	שנת 2023	
31,449	94	5,508	156,898	שנת 2024	
254,686	164	13,943	594,509	שנת 2025 ואילך	
534,915	840	53,926	1,547,496	סה"כ	

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו על פי נתוני ההכנסות מרכיבים משתנים הידועים ביום 31 בדצמבר 2020. הכנסות אלה אינן בשליטתה של החברה, ואין ודאות כי ההכנסות מרכיבים משתנים בפועל תהינה כמפורט בטבלה לעיל.

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

11. שוכרים עיקריים

ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה שוכר עיקרי אחד (שההכנסות ממנו עולות על 10% מההכנסות החברה).

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2020 (במיליוני ש"ח)	אחוז מסך הכנסות התאגיד מדמי שכירות בדוח הכספי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותנה מתום תקופת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
אמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") ⁽¹⁾	מתחם רעננה, אזור המרכז שימוש למשרדים	42.4	13.8%	מרבית ההכנסות (כ-83%) צמודות למדד מחירים לצרכן, היתרה צמודה לשער היציג של הדולר + CPIU (מדד המחירים לצרכן האמריקאי)	היי-טק	ערבות בנקאית* ערבות של החברה האם	כשנתיים, עד ליום 13 בדצמבר 2022	-

(1) לפרטים נוספים אודות השכירות של אמדוקס, ראו סעיף 16.1.4 להלן.

שנה שנסיימה ביום		משתנים		אזור
31.12.2019	31.12.2020			
14,228	14,363	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)		אזור הצפון ⁽¹⁾
כ-6.5 דונם	כ-6.5 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		
כ-4,800 מ"ר עיקרי	כ-4,800 מ"ר עיקרי	מסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
-	9,797	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)		אזור הצפון- חלק החברה בחברה בת ⁽²⁾
-	כ-13.4 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		
-	כ-6,700 מ"ר עיקרי	תעסוקה ומסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
18,123	18,123	הסכום בו מוצגות הקרקעות של עסקה משותפת בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)		אזור הצפון- חלק החברה בעסקה משותפת ⁽³⁾
כ-15.6 דונם	כ-15.6 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		
כ-38,000 מ"ר עיקרי	כ-38,000 מ"ר עיקרי	תעסוקה ומסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
11,836	11,836	הסכום בו מוצגות הקרקעות של עסקה משותפת בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)		אזור הצפון- חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁴⁾
כ-20.1 דונם	כ-20.1 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		
כ-12,740 מ"ר עיקרי	כ-12,740 מ"ר עיקרי	תעסוקה ומסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
27,184	30,458	הסכום בו מוצגות הקרקעות של עסקה משותפת בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)		אזור הדרום- חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁵⁾
כ-28 דונם	כ-28 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		
כ-4,000 מ"ר עיקרי	כ-4,000 מ"ר עיקרי	מסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
כ-38,000 מ"ר עיקרי	כ-38,000 מ"ר עיקרי	תעסוקה		

- (1) חלק מנדליין מניב.
- (2) הקרקע מוחזקת על ידי חברה בת. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 67%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)2.
- (3) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 40.2%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)5 לדוחות הכספיים.
- (4) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 50%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)4 לדוחות הכספיים. הוצג מחדש.
- (5) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 33.33%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)3 לדוחות הכספיים.
- (6) לפרטים בדבר התקשרות לרכישת איגוד מקרקעין לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו פרטים בביאור 17(ה) לדוחות הכספיים.

אזור	משתנים	שנה שנתיימה ביום		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
אזור המרכז- תעשייה ולוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	-	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	-	14	14
	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (באלפי ש"ח)	-	2,000	4,823
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	-	19,029	23,852
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	15,000	15,000
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	-	50,000	44,000
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזה שכירות (%)	-	0%	0%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-
אזור הצפון- תעשייה ולוגיסטיקה חלק החברה בעסקה משותפת	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	-	(1)2	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	-	7.7	4.2
	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (באלפי ש"ח)	-	11,000	2,683
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	-	24,364	9,222
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	5,500	20,000
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	-	32,000	27,000
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזה שכירות (%)	-	100%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	1,300	-

(1) כולל מבנה בהקמה שהחל להניב במהלך חודש פברואר 2020, ומוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בסעיף 9.2 לעיל. הוצג מחדש.

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

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

רכישת ומכירת נכסים			
אזור	משתנים	שנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2018	31.12.2019
תל אביב וגוש דן - רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	1	⁽³⁾ 1
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	53,000	⁽³⁾
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	3,500	35,900
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	9,500	33,660
איזור מרכז הארץ - רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	1	1
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	117,800	99,800
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	6,000	5,800
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	16,140	8,473
איזור מרכז הארץ - מכירת נכסים	מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	1
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)	-	45,800
	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	-	3,600
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	-	6,993
	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	-	7,800
		-	-
איזור הצפון - רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	-	⁽⁴⁾ 4
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	-	⁽⁴⁾
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	-	3,700
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	-	15,973
איזור הצפון - מכירת נכסים	מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	⁽⁵⁾ 1
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)	-	81,300
	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	-	5,300
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	-	4,494
	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	-	-
		-	-
איזור הדרום - רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	-	⁽⁶⁾ 1
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	-	28,200
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	-	1,800
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	-	3,100

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

15. התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי

לפרטים בנוגע להתאמה לרווחי FFO ראו סעיף 1.5 בדוח הדיסקטוריון.

16. מבנים מניבים מהותיים מאד

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

16.1. מתחם רעננה

16.1.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2020	
שם הנכס:	מתחם רעננה
מיקום הנכס:	צומת רעננה
שטחי הנכס:	54,354 מ"ר משרדים ⁽¹⁾
מבנה האחזקה בנכס:	אחזקה ישירה של כ-60% בנכס
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ-60% ⁽¹⁾
ציון שמות השותפים לנכס:	סען מרכזים בע"מ וגני שפע בנין והשקעות בע"מ ⁽²⁾
תאריך רכישת הנכס:	14.7.2014 / 24.5.2011 / 9.3.2008 / 20.3.2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה נרשמו על שם החברה. זכויות הבעלות בתהליך רישום.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	⁽³⁾
נושאים מיוחדים:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	אחזקה ישירה בחלק היחסי בנכס

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

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

(3) לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ראו סעיף 16.1.6 להלן.

16.1.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד הנכס (כ-60% באלפי ש"ח)	2020	2019	2018	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה ⁽¹⁾	568,300	575,200	578,900	עלות הרכישה (כולל הוצאות רכישת):
רווחי (הפסדי) שערור ⁽²⁾	(16,131)	(7,654)	2,216	437,159
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה	-	-	-	מועד הרכישה: 20.3.2007 9.3.2008 24.5.2011 14.7.2014
שיעור תפוסה ממוצע	99%	100%	100%	שיעור תפוסה:
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	54,018	54,156	54,135	
סה"כ הכנסות	47,330	47,330	46,825	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽³⁾	81	81	80	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	-	72	-	
NOI ⁽⁴⁾	46,753	46,531	46,427	
NOI מותאם ⁽⁵⁾	47,233	47,307	47,248	
שיעור תשואה בפועל ⁽⁴⁾	8.2%	8.1%	8.0%	
שיעור תשואה מותאם	8.3%	8.2%	8.2%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	22	23	19	

- (1) השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 65.1 מיליון ש"ח (כ-69.2 מיליון ש"ח בשנת 2019 וכ-73.6 מיליון ש"ח בשנת 2018), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 81.9 מיליון ש"ח (בשנת 2019 כ-46.4 מיליון ש"ח ובשנת 2018 כ-35.6 מיליון ש"ח).
- (2) הפסדי שערור בשנת 2020 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הכנסות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו בשנת 2020 הינו כ- (12) מיליון ש"ח (בשנת 2019, בתוספת הכנסות מימון בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח, ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- (3.3) מיליון ש"ח. בשנת 2018, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- (4.8) מיליון ש"ח).
- (3) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול ולפני ניכוי דמי חכירה).
- (4) ה- NOI הינו בניכוי דמי חכירה, שסכומם ליום 31.12.2020 הוא כ- 5.2 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ט)(3) לדוחות הכספיים. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.
- (5) ה- NOI המותאם משקף את ה- NOI בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראו סעיף 16.1.4 להלן.

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

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%)
46,825	47,330	47,330	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
46,825	47,330	47,330	סה"כ הכנסות
			עלויות:
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול ⁽¹⁾
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
(398)	(799)	(577)	הוצאות אחרות
(398)	(799)	(577)	סה"כ עלויות:
			רווח:
46,427	46,531	46,753	:NOI

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

16.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר, בשנת 2020	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%)
ציון מיוחדת	פירוט (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	התקופה שנותרה (שנים)					
אין	*ערבות בנקאית *ערבות חברת האם	מרבית ההכנסות (כ-83%) צמודות למדד המחירים לצרכן, והיתרה צמודה לדולר (מדד CPIU + המחירים לצרכן האמריקאי)	-	כשנתיים	כן	היי טק	לא	79%	אמדוקס (ישראל) בע"מ

16.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%) באלפי ש"ח	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	שנת 2025 ואילך
מרכיבים קבועים	43,922	41,388	5,020	7,363	69,974 ⁽¹⁾
מרכיבים משתנים (אמדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	43,922	41,388	5,020	7,363	69,974

(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 התקופתי, 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.

16.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם אינפיניטי פארק הממוקם בצומת רעננה ("המתחם"). בשנת 2018, החלה לפעול תחנת רכבת הצמודה למתחם. לאחר קבלת היתרי בנייה להקמת חניון תת קרקעי ומעליו מגדל משרדים, החברה, ביחד עם השותף במתחם, החלו בהקמת מגדל משרדים בן 30 קומות. שלב החפירה והדיפון, אשר החל במהלך שנת 2019, הושלם. בחודש אפריל 2020 החלו עבודות ההקמה והביצוע של החניון ומגדל המשרדים. סיום הבנייה של מגדל המשרדים צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023.

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.

16.1.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי החכירה לצד ג', שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס. לפרטים ראו ביאור 6(ט) (3) לדוחות הכספיים.

- לחברה שעבוד על החלק במתחם רעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה, הנועד להבטיח את הליווי הבנקאי של השותף של החברה במתחם, ואשר יוסר עם סיום הבניה. במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.

16.1.8. פרטים אודות הערכת השווי (1)

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%)	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018	
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	568,300	575,200	578,900	
זהות מעריך השווי ⁽²⁾	דברת אולפינר	דברת אולפינר	אברהם כץ (ז"ל) ושגיא כץ	
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן	
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	לא	
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	
מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	הכנסה	הכנסה	הכנסה	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
ההערכה בגישת היוון מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שחשבון בחישוב (מ"ר)	54,354	54,300	54,279
	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 ⁽³⁾	68	68	68
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בתקופה שנייה ⁽³⁾	55	56	59
	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	39,809	40,295	41,634
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	-	-	-
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי ⁽⁴⁾	5.5%-7.5%	5.5%-7.5%	5.5%-8%
	ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):			שינוי בשווי באלפי ש"ח
שיעור היוון	עליה של 0.5%	(27,400)	(39,900)	(34,700)
	ירידה של 0.5%	31,400	46,000	39,600

(1) הערכת השווי מצורפת לדוח זה.

(2) לפרטים בנוגע למהותיות מעריכי השווי, ראו סעיף 3 לנספח ד' בדוח הדירקטוריון.

(3) התקופה הראשונה הינה עד לתום תקופת ההסכם עם אמדוקס, לפרטים ראו סעיף 16.1.4 להלן.

(4) שיעור היוון בהערכת שווי של נכס משקלל בתוכו פרמטרים שונים, ובהם דמי השכירות ביחס לדמי שכירות שוק, תקופת השכירות, איתנות השוכר ואלטרנטיבות השימוש בנכס. בעת קביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכות השווי לשנים 2018, 2019 ו-2020, הובא בחשבון סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות הנוכחית (ביום 13 בדצמבר 2022).

16.2. מגדל היובל

16.2.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2020	
שם הנכס:	מגדל היובל
מיקום הנכס:	תל אביב
שטחי הנכס (מוצג לפי 100%):	67,184 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 1,300 מקומות חניה
מבנה האחזקה בנכס:	החזקה מלאה (100%) בתאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ (להלן: " <u>מחצית היובל</u> "), המחזיקה בנכס.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	50%
ציון שמות השותפים לנכס:	אפי נכסים בע"מ
תאריך רכישת הנכס:	01.05.2019
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה מהוונת מרמ"י
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה רשומות על שם חברת מחצית היובל. זכויות הבעלות על שם מדינת ישראל.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים:	כ-45 אלף מ"ר וכ-550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לתום שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עסקה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני

16.2.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%) באלפי ש"ח	2020	2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה	552,500	566,000	618,200
(הפסדי) רווחי שערך ⁽¹⁾	(13,704)	1,443	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה	-	-	01.05.2019
שיעור תפוסה ממוצע	99%	98%	98%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	33,095	33,010	
סה"כ הכנסות ⁽²⁾	37,405	38,554	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽²⁾	98	97	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	100	⁽³⁾ *	
NOI	34,806	⁽⁴⁾ 35,678	
NOI מותאם	35,521	36,123	
שיעור תשואה בפועל	6.3%	6.3%	
שיעור תשואה מותאם	6.4%	6.4%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	23	23	

(1) רווחי השערך אינם כוללים הפחתת עלויות הרכישה.

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

(3) לא נחתמו חוזים בגין שטחים מהותיים בשנת 2019.

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

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

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

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

16.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)	שיעור משטח הנכס המשווק לשוכר, בשנת 2020	האם מהווה שוכר עוגן?	שיוך ענפי	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	התקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או השכירות הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון מיוחדת
מדינת ישראל	68%	לא	משרדי ממשלה שונים	כן	כ- 8 שנים ⁽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 נוסחא שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש.

16.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%) באלפי ש"ח	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	שנת 2025 ואילך
מרכיבים קבועים	35,534	33,124	30,214	28,498	122,279
מרכיבים משתנים (אמדן)	1,911	1,474	1,290	1,197	4,329
סה"כ	37,445	34,598	31,504	29,695	126,608

המידע הכלול בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום הדוח התקופתי, 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.

16.2.6. נתונים בדבר מימון מסוים

מגדל היובל			
הלוואות	מימון מסוים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)		
20,762	הלוואות לזמן קצר :	31.12.2020	חלק החברה בהלוואות של עסקה משותפת המוצגת בדוח על המצב הכספי לפי שיטת השווי המאזני
334,243	הלוואות לזמן ארוך :	(באלפי ש"ח)	
20,189	הלוואות לזמן קצר :	31.12.2019	
357,131	הלוואות לזמן ארוך :	(באלפי ש"ח)	
392,156	שווי הוגן ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח) :		
14.07.2011	תאריך נטילת ההלוואות המקוריות על ידי העסקה המשותפת :		
441,000	גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח) :		
3.8%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2020 :		
אחת לרבעון	מועד פירעון קרן וריבית :		
בהסכם ההלוואות נקבעו יחסי כיסוי של דמי השכירות והכנסות נוספות ביחס לתשלומי ההלוואות, שהעיקריים בהם : רצועה ממשלתית - מעל 1.1 (קדימה ואחורה) רצועה מסחרית - מעל 1.15 שנתי קדימה, ומעל 1.2 שנתי אחורה.	תניות פיננסיות מרכזיות :		
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות : עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
כן	האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח?		
כן	האם מסוג Non-Recourse? (לעניין זה, Non-Recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

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

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

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

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

16.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

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

16.2.8. פרטים אודות הערכת השווי

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

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

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

תחרות 17.

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:

- 17.1. באמצעות המשך רכישת מבנים מניבים ושמירה על היקף פעילות שהינו משמעותי בתחום;
- 17.2. החברה מתעתדת להמשיך ולנצל את יתרון הראשוניות ואת הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין ולהוות אפיק השקעה אטרקטיבי עבור משקיעים פוטנציאליים;
- 17.3. החברה מתעתדת להתמודד עם התחרותיות גם באמצעות היכרותה הטובה של הנהלת החברה הן עם ענף הנדל"ן המניב, לרבות מוכרים פוטנציאליים של נכסים, מתווכים וכדומה והן עם שוק ההון, לרבות איתור וגיוס משקיעים נוספים;
- 17.4. התמהיל המאוזן בין השימושים השונים המיוחסים למבנים המניבים (כגון מסחר, משרדים, בתי חולים סיעודיים, תעשייה, לוגיסטיקה וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי המגוון של המבנים המניבים של החברה, משפר את היכולת התחרותית של החברה ופותח בפניה אפשרויות התרחבות נוספות בקרב קהלי יעד שונים.

הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה 18.

- 18.1. נכון למועד דוח זה, בחברה לא מועסקים עובדים.

המנהל הכללי של החברה, מר שמואל סייד, מועסק על ידי חברת הניהול אשר העמידה את שירותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה ואשר נושאת בעלות שכרו במלואה. להרחבה בנוגע להסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול, ראו סעיף 23.1 בפרק זה.

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

לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

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

19. 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 המבנים 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.

20. מימון

20.1. כללי

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

20.2. אשראי מהותי

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

20.3. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2020 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2020.

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

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2020	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2020	סכום ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2020	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2020	סכום ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	
2.37%	3.90%	125,872	1.70% ⁽¹⁾	3.80%	2,453,642	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
0.60%	0.60%	9,000	-	-	-	מקורות חוץ בנקאיים - שקלי לא צמוד

(1) הריבית האפקטיבית המשוקללת לפי גישת ההנהלה.

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

20.4. מגבלות בקבלת אשראי

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

בנוסף לאמור בסעיף 20.2 לעיל, על מנת לשמר את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת במגבלות המפורטות לעיל.

20.5. מסגרות אשראי בנקאי

לפרטים אודות מסגרות האשראי ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון.

20.6. גיוס חוב

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

לפרטים בנוגע לגיוסי חוב החברה בתקופה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

20.7. ערבויות

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

20.8. שעבודים

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

20.9. גיוס מקורות נוספים

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

ביום 20 בפברואר 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור.

21.1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות¹⁷

21.1.1. 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 (להלן: "ההכנסה החייבת של בעלי המניות").

רק הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהיא סכום חיובי תיחס 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.

21.1.2. 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 ההשקעות במקרקעין.

21.1.3. 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 2(1) או 2(6) לפקודה), וכן הכנסות מרווח הון ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות יסווגו בידי בעלי המניות כפי שסווגו בידי הקרן.

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

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

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

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

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

21.1.4. 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 2(1) או 2(6) ממקרקעין מניבים, בהכנסות לפי סעיף 2(1) משוק ההון של הקרן ובהכנסות אחרות:**

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר משיעור המס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2021 תעלה על 647,640 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על הכנסתו החייבת, מכל מקור, שתעלה על סכום זה (651,600 ש"ח בשנת המס 2020). המס ניסף בשיעור 3% ("מס יסף").

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23% משנת 2018 ואילך.

יחיד (שיעור מס מרבי)	חברה
47%	23% משנת המס 2018 ואילך

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

4. קרן נאמנות פטורה - 23% משנת 2018 ואילך (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 חיסוכן 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% משנת 2018 ואילך.
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) לעיל.
3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו ליחיד).
4. קרן נאמנות פטורה - 23% משנת 2018 ואילך.
5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.
6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

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

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

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות:

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

- (1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;

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

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

(ב) הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

21.1.5. ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות והעברתו לפקיד השומה

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

שיעור המס שחל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או פחת). 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 ועל אומדן הפחת. החישוב ברבעון הרביעי יתבסס על ההכנסה החייבת 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 המיידני בעניין חלוקת דיבידנד, בו מפורטים המרכיבים השונים של הדיבידנד וכן שיעור המס המשוקלל לכל אחד מסוגי המשקיעים.

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.

21.1.6. טבלה מסכמת

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

21.2. 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.

21.3. ניכוי במקור

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

21.3.1. 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 21.1.6 לעיל או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין;

21.3.2. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%;

21.3.3. 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.

22. 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.

23. הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל

23.1. הסכם הניהול

בספטמבר 2013 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים כמפורט להלן.¹⁸ בהתאם לאמור בסעיף 23.1.10 להלן, תקופת הסכם הניהול תסתיים ביום 26 בספטמבר 2022.

השירותים:

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

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

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

אישורו של דירקטוריון החברה.

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

- (א) חברת הניהול תמליץ לדירקטוריון החברה על מועמד לשמש כבעל תפקיד מרכזי בכל עת שיידרש מינויו של בעל תפקיד מרכזי.
- (ב) דירקטוריון החברה יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור לעיל או לדחות את המועמד.
- (ג) החליט דירקטוריון החברה שלא למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור, תמליץ חברת הניהול על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה.
- (ד) דחה דירקטוריון החברה את מועמדותם של שני מועמדים אשר הומלצו על-ידי חברה הניהול, אזי דירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות בעל תפקיד מרכזי לחברה על פי בחירתו.
- (ה) כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לדרוש את הפסקת כהונתו של בעל תפקיד מרכזי.

23.1.4. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ומלוא עלות העסקתם של העובדים הפועלים מטעמה לקידום ענייני החברה. למעט כאמור בסעיף 23.1.3 לעיל, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול.

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

התחייבויות חברת הניהול:

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

23.1.7. 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.

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

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

התחייבויות החברה:

23.1.9. החברה תהיה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט השירותים האמורים בסעיף 23.1.1 לעיל, ותישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (כגון, תשלום שכר דירקטורים, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה, הוצאות פרסום דו"חות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה וביטוח נכסי החברה, הוצאות תחזוקת הנכסים ובשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים בקשר עם רכישה ומכירה של השקעות וטיפול שוטף בנכסי החברה).

תקופת ההסכם:

23.1.10. הסכם הניהול נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2013 וחל לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2020 ("תקופת ההסכם הראשונה"). לחברה עמדה אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שנתיים נוספות. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את מימוש האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם תנאים, לתקופה של שנתיים נוספות, החל מיום 27 בספטמבר 2020 ועד ליום 26 בספטמבר 2022 ("תקופת ההסכם השנייה").

23.1.11. 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.

23.1.12. על אף האמור לעיל, החל מחלוף 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה בכתב לחברת הניהול בכל מקרה בו מר דרור גד או מר שמואל סייד (כל אחד לחוד וביחד: "אנשי המפתח") יחדל לכהן, מכל סיבה שהיא, בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה ומנכ"ל החברה, בהתאמה. הודעה כאמור תיכנס לתוקפה בתוך 3 חודשים ממועד מסירתה. בנוסף, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם, באופן מדי, בהודעה בכתב לחברת הניהול, במקרה בו יחול שינוי (במישרין ובעקיפין) במבנה ההחזקות בחברת הניהול ביחס למצבו במועד חתימת הסכם הניהול.

23.1.13. במקרה של סיום הסכם הניהול, עקב כך שמי מאנשי המפתח יחדל לכהן בתפקידו, החברה תהא רשאית להעסיקם בהעסקה ישירה, רק אם התמורה הכוללת ברוטו (על

כל מרכיביה, כולל אופציות או מענקים) שתשולם לאיש מפתח שיועסק על ידי החברה בהעסקה ישירה כאמור, במהלך התקופה החל ממועד תחילת העסקתו הישירה על ידי החברה ועד למועד סיום העסקתו הישירה או יום 26 בספטמבר 2022 (לפי המוקדם), לא תעלה על 90% מסך ההכנסה הכוללת, מכל סוג, שהייתה משולמת לאותו איש המפתח על ידי חברת הניהול או על ידי החברה בגין אותה תקופה.

התמורה:

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

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

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

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

(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

²⁰ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, דמי הניהול שישולמו בגין נכסים בשווי 2 מיליארד ש"ח יהיו 12.2 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, ישולם בנוסף סך של 4.8 מיליון ש"ח. במועד פרסום דוח זה, החברה נמצאת במדרגה הרביעית (מעל 4 מיליארד ש"ח).

שלאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה בכל אחת משנות ההסכם.

הסכום המקסימלי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

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

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

להלן יתוארו הפרמטרים לקביעת סכום המענק:

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

(2) תשואת FFO - FFO (Funds From Operations) ריאלי שנתי לפי פרסומי החברה בדו"ח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי המתוקנן (הממוצע המשוקלל של ההון העצמי לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו, ללא רווחים שנצברו במהלך השנה). בגין תשואת FFO מתחת ל-6% חברת הניהול לא תהיה זכאית 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 23.1.15(א) זה. גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 10%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה

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

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

האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(3) עמידה בתקציב NOI שנתי - יעד ה- NOI (Net Operating Income) השנתי לכל שנה קלנדרית, יהיה שווה לסכום ה- NOI הרבעוני שתפרסם החברה בדוח הכספי השנתי המתייחס לרבעון הרביעי של השנה הקודמת, כפול ארבע, או כל סכום גבוה ממנו כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה בתחילת השנה הרלוונטית (להלן: "תקציב ה- NOI"). בגין עמידה בתקציב ה- NOI בשיעור שבין 97% ל-103%, על בסיס הנכסים שהיו קיימים בתחילת השנה (מדידה Same Property) חברת הניהול תהיה זכאית באופן יחסי (ליניארית) למענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 23.1.15(א) זה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק אם עמדה בתקציב NOI שנתי בשיעור נמוך מ-97%. ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 103%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(ב) המניות המוקצות

השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כדלקמן:

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

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

כמות המניות המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה, כפי שנקבע בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלבנטי (בכפוף להתאמות עקב

התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיתקיימו).²³

במהלך תקופת ההסכם הראשונה, המניות אשר הוקצו מכוח הסכם הניהול היו חסומות לחמש שנים ממועד הקצאתן או עד ליום 26 בספטמבר 2020, לפי המוקדם מביניהם.

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

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

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

23.1.18. בנוסף, מספקת חברת הניהול לחברה שירותי אדמיניסטרציה והנהלת חשבונות, בתמורה חודשית בסכום שהינו זניח לחברה.

לפרטים אודות התמורה ששילמה החברה לחברת הניהול עבור מתן שירותי ניהול בשנת 2020, ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

23.2. **הסכם להקמת חברה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים** - לפרטים אודות הסכם להקמת חברה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים, שנחתם בין החברה לבין גיי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת, ראו ביאור 17(ו) לדוחות הכספיים.

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

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 מתנדדות 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:

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

24.2. 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 27 בדוח זה. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

25. 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.

26.1. **מדדי ביצוע השוואתיים**

FFO (Funds From Operations)

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

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

יש להדגיש כי ה- FFO:

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

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

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

לחישוב ה- FFO ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול בגין השנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 26.3 מיליון ש"ח (ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה), ושיעורם מתוך ה- FFO הינו כ- 11%.

סכום הדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2020 הינו כ- 126.8 מיליון ש"ח, ושיעורו מתוך ה- FFO הינו כ- 51%.

סכום הדיבידנד למניה ששולם בפועל בשנת 2020 הינו 71 אגורות, על פי מספר המניות שהיו קיימות בכל חלוקת דיבידנד.

סכום ההשקעה במקרקעין מניבים בשנת 2020 בדוח על המצב הכספי הינו כ- 110 מיליון ש"ח.

נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות ליום 31 בדצמבר 2020

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך הנכסים של החברה הינו כ- 95.6% כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות של החברה בסך של כ- 308 מיליון ש"ח נובעות ממקרקעין מניבים.

לחברה הכנסות מריבית מפיקדונות ומהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח, המהוות שיעור זניח מסך הכנסות החברה מנכסים מניבים.

כ- 91% מהדיבידנד שחילקה החברה בשנת 2020 חולק מרווח שאינו ממכירת נכסים וכ- 9% מרווח ממכירת נכסים. לא חולק דיבידנד מתוך רווחי שערך של נדל"ן להשקעה.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020, הינו כ- 4,851 מיליון ש"ח.

26.2. חמשת בעלי המניות העיקריים

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הינם כמפורט להלן:

בעל המניות ²⁴	מספר מניות	שיעור ההחזקה בהון המונפק	שיעור ההחזקה בדילול מלא
אלטשולר-שחם בע"מ	26,871,259	15.04%	14.66%
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ	14,550,691	8.14%	7.94%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ	14,525,689	8.13%	7.92%
מנורה מבטחים החזקות בע"מ	12,346,842	6.91%	6.74%
הפניקס אחזקות בע"מ	10,621,356	5.94%	5.79%
סה"כ	78,915,837	44.16%	43.05%

²⁴ לפרטים בנוגע לבעלי העניין ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2021 (אסמכתא 2021-01-002884) המובא על דרך ההפניה.

26.3. 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 2020.

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

27. דיון בגורמי סיכון

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

27.1. סיכונים מאקרו

27.1.1. 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 המשך משבר הקורונה והאפשרות להתחדשות המשבר בשווקים הפיננסיים והעזוועים הפוליטיים באזור המזרח התיכון, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק, לרבות כתוצאה מהמשך משבר הקורונה, עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה ועל יכולתם לקיים את הסכמי השכירות שבינם לבין החברה.

לפרטים נוספים אודות הסיכון הנובע מהתפרצות נגיף הקורונה, ראו סעיף 5.1 לעיל.

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

27.1.3. 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.

27.1.4. 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.

27.1.5. שינויי ריבית – לחברה הלוואות בריבית משתנה, כך ששינויים בשיעורי הריבית

במשק עשויים להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

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

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

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

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

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

27.2. סיכונים ענפיים

27.2.1. 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.

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

27.2.3. שינויי חקיקה ותקינה – לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיפים 22 ו-6.8 לדוח זה, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי החברה, עשויה להיות השפעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

27.3. סיכונים מיוחדים לחברה

27.3.1. 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.

27.3.2. 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.

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

ריט 1 בע"מ

14 במרץ 2021

שמות החותמים ותפקידיהם:

דרור גד, יו"ר הדירקטוריון

שמואל סייד, מנכ"ל

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 ("הדוח הכספיים").

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 בע"מ, 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 – מגיפת הקורונה

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

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות המוטלות על ידי הממשלה. למועד פרסום הדוח, חלק משמעותי ממגבלות והנחיות אלו עדיין בתוקף ומתעדכנות על ידי הממשלה מעת לעת בהתאם לשינויים במצב ובהיקף התחלואה.

השלכות התפשטות נגיף הקורונה וההנחיות משפיעות על פעילותם של שוכרי החברה, וביחוד על אלו אשר עסקיהם נסגרו כתוצאה מההנחיות.

בטווח הקצר, השלכות המשבר פגעו בתוצאות החברה בעיקר בתחומי המסחר בתקופות הסגר, ובתחום החניונים, כפי שיפורט להלן.

תחומי הפעילות **משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ובתי חולים סיעודיים** מהווים כ- 72% מתיק הנכסים המניבים של החברה. בתחומים אלו ניתנו בשנת 2020 **בעיקר הקלות תזרימיות** (פריסת תשלומי שכר הדירה) בעקבות משבר הקורונה, וזאת לאחר שבוצעה בדיקה ובחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה. היקף ההקלות התזרימיות הכולל בשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בעיקר עבור החודשים אפריל-מאי 2020, מתוכן כ- 9 מיליון ש"ח נגבו עד למועד זה והיתרה צפויה להיגבות בשנת 2021. הפגיעה בהכנסות החברה בשנת 2020 מתחומים אלו כתוצאה מההקלות אינה מהותית (כ- 1 מיליון ש"ח).

בתחום המשרדים, המהווה כ- 55% מתיק הנכסים המניבים של החברה, הושפעו תוצאות החברה גם מהירידה ברמת הפעילות הכלכלית בשנת 2020 ומעיקוב באכלוס שטחי משרדים פנויים ומתפנים.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, המהווה כ- 11% מתיק הנכסים המניבים של החברה, לא ניכרת פגיעה בפעילות העסקית של שוכרי החברה למועד פרסום הדוח.

בתחום בתי החולים הסיעודיים, המהווה כ- 6% מתיק הנכסים המניבים של החברה, לא נרשמה פגיעה בהכנסות החברה. למיטב ידיעת החברה, השוכרים מתחום זה קיבלו סיוע מהמדינה, שבא לפצות על העלייה בהוצאות התפעול בהתאם לדרישות משרד הבריאות ועל הירידה בהכנסות כתוצאה מצמצום בהפניית חולים חדשים בתקופת משבר הקורונה.

תחום המסחר, מהווה כ- 24% מתיק הנכסים המניבים והוא **כולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים** אשר נפגעו פחות ממרכזים סגורים. התחום נפגע בצורה ישירה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מסעדות, מרכזי המסחר וקניונים. שוכרי החברה שעסקיהם נסגרו ונפתחו לסירוגין במהלך השנה כתוצאה מהסגרים, מהווים כ- 70% מתחום זה.

החברה גיבשה מדיניות הקלות שכר דירה לשוכרים (לרבות בדרך של הנחות), בעיקר לתקופה שעסקיהם היו סגורים כתוצאה מההנחיות, ובמקביל, פעלה ופועלת להתייעלות וחיסכון בעלויות הניהול והתפעול של הנכסים המסחריים.

פעילותם של יתר השוכרים הנכללים בתחום המסחר של החברה הותרה מכח ההנחיות (בעיקר מרכולים, פארם, מרפאות, אופטיקה, שרותי תקשורת, מזון במשלוחים וסניפי בנק).

הפגיעה בהכנסות החברה מתחום המסחר כתוצאה מההקלות לשוכרים בתחום זה בעקבות משבר הקורונה, בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בשנת 2020, הוכרה במלואה (כקיטון בהכנסות) בדוחותיה הכספיים של החברה.

בתחום החניונים, המהווה כ- 4% מתיק הנכסים המניבים של החברה, קיימת פגיעה בהכנסות בעיקר כתוצאה מירידה במופע המזדמנים. הפגיעה בהכנסות החברה בשנת 2020 מתחום החניונים כתוצאה מהמשבר הינה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח (ביחס לתחזיות המקוריות לשנת 2020, טרום המשבר). פעילות החניונים תלויה מאוד בקצב החזרה לשגרה ותפקוד המשק. במקביל, פועלת החברה להתייעלות וחיסכון בעלויות הניהול ותפעול החניונים.

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

במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, נחתמו כ- 130 הסכמי שכירות חדשים בנכסי החברה ביחס לשטח של כ- 37 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 22.6 מיליון ש"ח בשנה.

בנוסף, נחתמו כ- 200 הארכות להסכמים קיימים ביחס לשטח של כ- 102 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 64 מיליון ש"ח בשנה, תוך גידול ריאלי ממוצע של כ- 1% בשכר הדירה.

להערכת החברה, בטווח הבינוני – ארוך, עלולה להיות למשבר השפעה רחבה יותר, באופן שאינו ברור דיו במועד זה. לפרטים נוספים בדבר הסביבה העסקית והשפעות משבר הקורונה, ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי.

בהתאם למדיניות החברה בקשר למדידת שווי הנדל"ן להשקעה, במהלך שנת 2020 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מערכי שווי חיצוניים). בעדכוני הערכות השווי הובאה בחשבון, בין היתר, הפגיעה הצפויה בתזרימי המזומנים בנכסים השונים. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים, לרבות בשיעורי ההיוון של הנכסים, וזאת בעיקר בהתבסס על היעדר אינדיקציות לשינוי מהותי בהם למועד זה. כתוצאה מעדכוני הערכות השווי שביצעה במהלך השנה, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב). לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

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

יחד עם האמור לעיל, לאור העובדה שמשבר הקורונה הוא אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, קצב ההתחסנות של הציבור בישראל, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה). כמו כן, משום שהמשבר העולמי והמקומי על רקע מגפת הקורונה הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית השלילית שלו על פעילותה ותוצאותיה.

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

דוחות מאוחדים מורחבים

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

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 בדצמבר 2020, נכסי החברה כוללים 45 נכסים מניבים בשטח של כ- 548 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.6%.
מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 840 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה ולגיוון תיק הנכסים המניבים שלה, תוך התייחסות למשבר הקורונה ולהשפעותיו על פעילות החברה, ותוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)¹:

2018	רבעון 4 2019	רבעון 4 2020	% שינוי 2019-2020	2019	2020	% שינוי 2019-2020	
300.8	89.0	76.5	(14.1%)	341.9	324.4	(5.1%)	NOI
-	89.1	76.4	(14.3%)	307.4	278.0	(9.6%)	NOI Same Property
224.4	64.5	53.8	(16.6%)	249.9	231.8	(7.2%)	FFO ריאלי
1.29	0.36	0.30	(16.7%)	1.40	1.30	(7.3%)	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

מדד ביצוע - NOI

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

מודגש בזאת כי ה- NOI:

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

מדד ביצוע - FFO

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

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

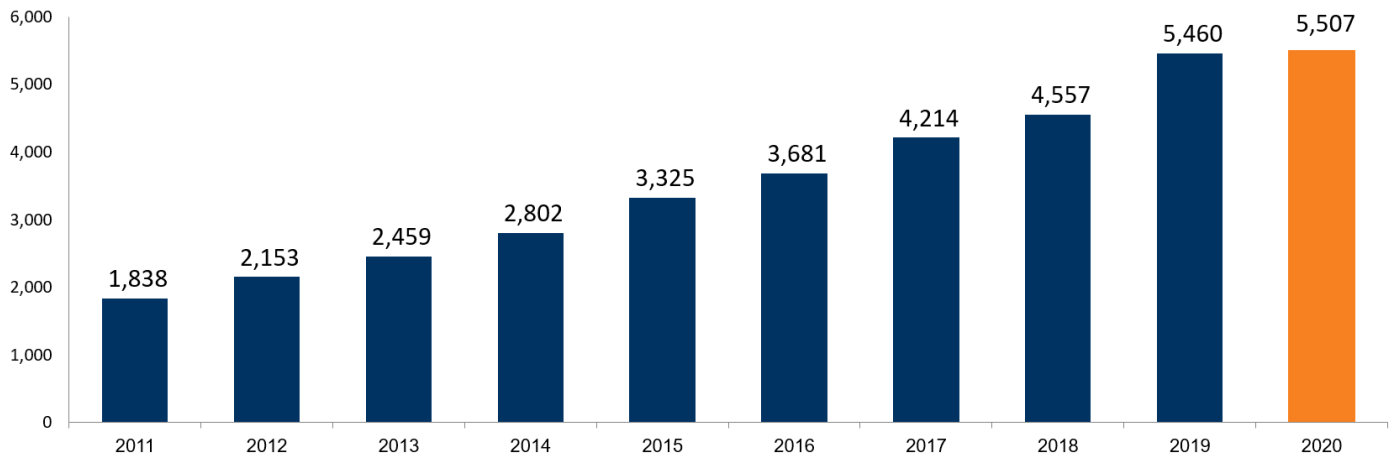
מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

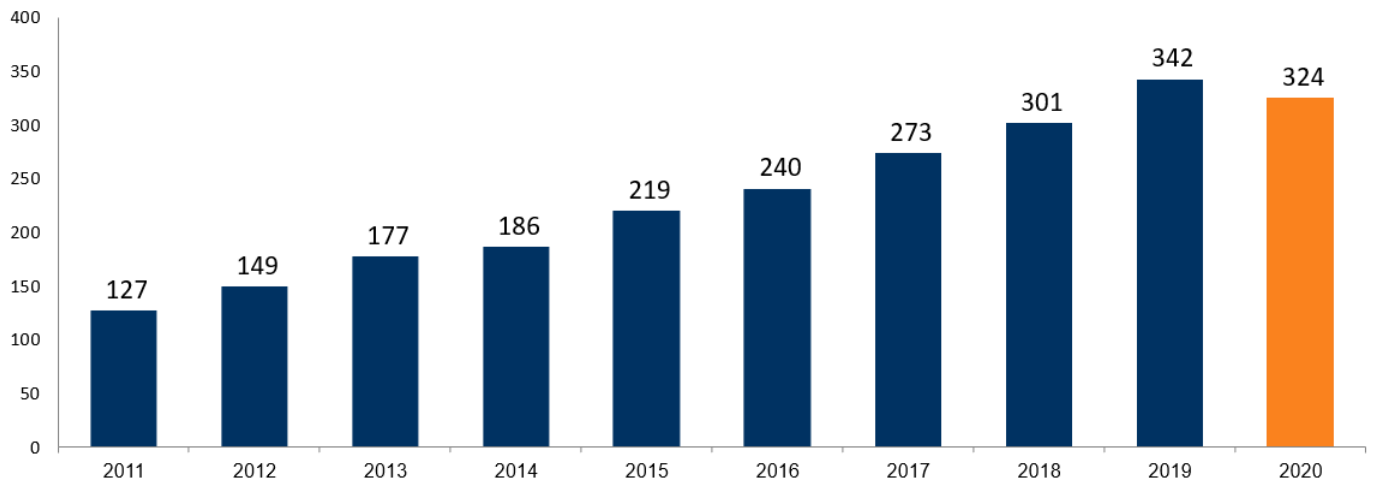
לפרטים נוספים בדבר נתוני ה- FFO לתקופה, ראו סעיף 1.5 להלן.

¹ יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI, וב- FFO הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה במהלך שנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לשנת 2020.

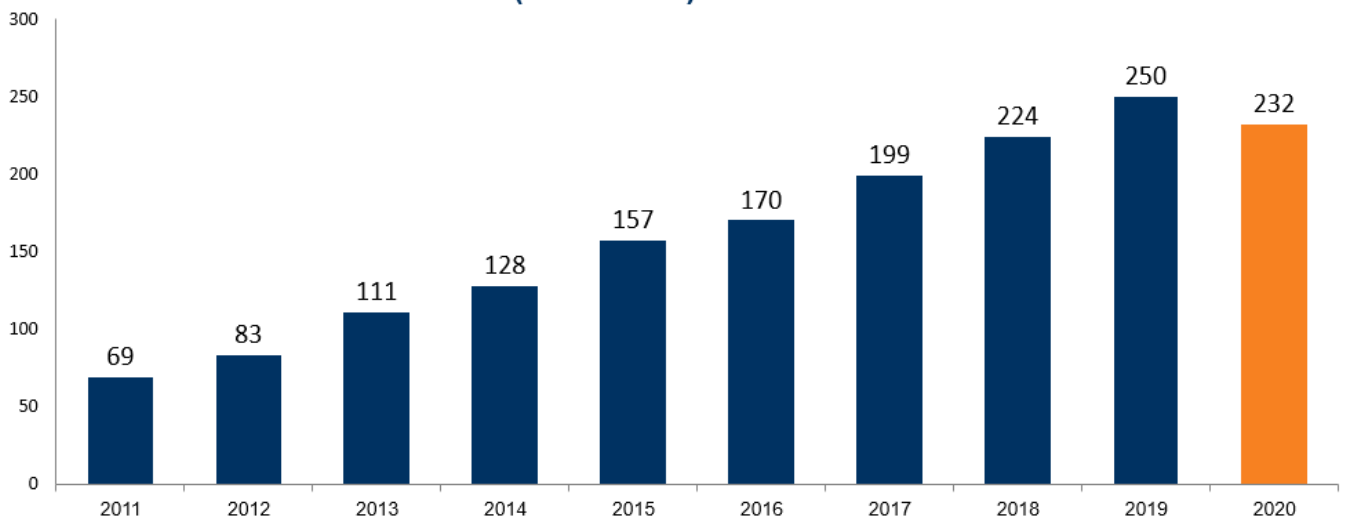
גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



דגשים עיקריים לפעילות החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

NOI בפועל של כ- 324 מיליון ש"ח בשנת 2020, לעומת אומדן מעודכן מחודש נובמבר 2020 של כ- 320-326 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 355-360 מיליון ש"ח*. FFO ריאלי בפועל של כ- 232 מיליון ש"ח בשנת 2020, לעומת אומדן מעודכן מחודש נובמבר 2020 של כ- 226-232 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 260-264 מיליון ש"ח*. לפרטים בדבר תחזית החברה לשנת 2021, ראו בהמשך סעיף זה.	תוצאות בפועל לעומת תחזיות ה- NOI וה- FFO לשנת 2020 בצל השפעת משבר הקורונה * התחזית המקורית לשנת 2020 שפורסמה בחודש מרץ 2020, לא כללה את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות החברה.
ה- NOI בשנת 2020 הסתכם בכ- 324 מיליון ש"ח, לעומת כ- 342 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה נובעת מהשפעת משבר הקורונה, בעיקר על תחומי המסחר והחניונים כפי שפורט לעיל. ירידה של כ- 9.6% ב- NOI מנכסים זהים לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בנטרול מדד שלילי, ירידה ריאלית של כ- 9%) הנובעת בעיקר מהשפעות משבר הקורונה. לטיפול החשבונאי בהקלות שכר דירה ב- NOI, ראו בסעיף 1.6 להלן.	NOI - ירידה של כ- 5.1% NOI Same Property - ירידה של כ- 9.6%
ה- FFO הריאלי בשנת 2020 הסתכם בכ- 232 מיליון ש"ח, לעומת כ- 250 מיליון ש"ח אשתקד, ירידה הנובעת מהשפעות משבר הקורונה על ה- NOI בתקופה.	FFO ריאלי - ירידה של כ- 7.2%
כ- 1.30 ש"ח למניה בשנת 2020, לעומת כ- 1.40 ש"ח למניה אשתקד.	FFO ריאלי למניה - ירידה של כ- 7.3%
ilAA /Stable, על ידי S&P מעלות, אשרור דירוג מחודש אוגוסט 2020.	דירוג אגרות החוב של החברה
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים²	
שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.6%. לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.	שיעור תפוסה גבוה
דיבידנד צפוי בגין שנת 2021 של כ- 132 מיליון ש"ח (74 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.9% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 במרץ 2021). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה
הנפקות חוב בשנת 2020: - הארכת מח"מ החוב תוך ניצול תנאי השוק וללא תוספת עלות משמעותית: הרחבת אג"ח (סדרה ו') במח"מ 7 שנים, בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח, ששימשה בעיקר לפדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של כ- 52% מיתרת אג"ח (סדרה ד') במח"מ 3 שנים. - הנפקת סדרת אג"ח ארוכה חדשה (סדרה ז') בהיקף של כ- 220 מיליון ש"ח, בריבית אפקטיבית של כ- 0.77% צמודה למדד, למח"מ של כ- 8.3 שנים.	נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי
למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 300 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 350 מיליון ש"ח.	רמת נזילות גבוהה
מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.4 שנים, הוארך באמצעות פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אג"ח (סדרה ד'), הרחבת אג"ח (סדרה ו'), והנפקת אג"ח (סדרה ז'). לפרטים ראו סעיף 1.3 להלן.	מח"מ חוב ארוך ועומס חלויות חוב נמוך בשנים הקרובות
- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.90% למועד פרסום הדוח (כ- 2.11% ליום 31 בדצמבר 2019). - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.61% (כ- 1.83% ליום 31 בדצמבר 2019). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.6% (אג"ח (סדרה ז'), במח"מ 8.1 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 במרץ 2021).	ירידה בעלות החוב המשוקללת
כ- 2.7 מיליארד ש"ח (כ- 14.97 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2020, לעומת כ- 2.6 מיליארד ש"ח (כ- 14.84 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2019.	הון עצמי (המיוחס לבעלים)

² למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

תוצאות בפועל לעומת תחזיות NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2020 – משבר הקורונה:

NOI בפועל לשנת 2020 כ- 324 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מעודכן מחודש נובמבר 2020 של כ- 320-326 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 355-360 מיליון ש"ח.

FFO ריאלי בפועל לשנת 2020 כ- 232 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מעודכן מחודש נובמבר 2020 של כ- 226-232 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 260-264 מיליון ש"ח.

FFO ריאלי למניה בפועל לשנת 2020 כ- 1.30 ש"ח למניה, לעומת אומדן מעודכן מחודש נובמבר 2020 של כ- 1.27-1.30 ש"ח למניה ואומדן מקורי של כ- 1.46-1.48 ש"ח למניה.

(*) התחזית המקורית שפורסמה בחודש מרץ 2020, לא כללה את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות החברה.

תחזיות החברה לשנת 2021:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2021 הינו כ- 320-330 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2021 הינו כ- 228-238 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי למניה של החברה לשנת 2021 הינו כ- 1.27-1.33 ש"ח למניה.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו לתחזיות החברה לשנת 2021, מבוססות, בין היתר, על השפעת המגבלות על הפעילות במשק ברבעון הראשון של שנת 2021, לרבות הסגר בחודשים ינואר-פברואר 2021. באומדניה הניחה החברה שהחל מהרבעון השני של 2021, במקביל להתחשנות של מרבית האוכלוסיה מפני נגיף הקורונה, תתאפשר חזרה לשגרת חיים ללא מגבלות משמעותיות על הפעילות הכלכלית במשק. יצוין, כי בתרחיש של החמרה של המגיפה לצד הידוק נוסף של המגבלות על פעילות המשק בהמשך השנה, עלולה להיגרם פגיעה בתוצאות החברה, אשר לא הובאה בחשבון למועד זה.

אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים במועד פרסום דוח זה וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2021. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי נוסף בסביבה העסקית בה פועלת החברה ביחס להנחות החברה, כפי שתוארו לעיל.

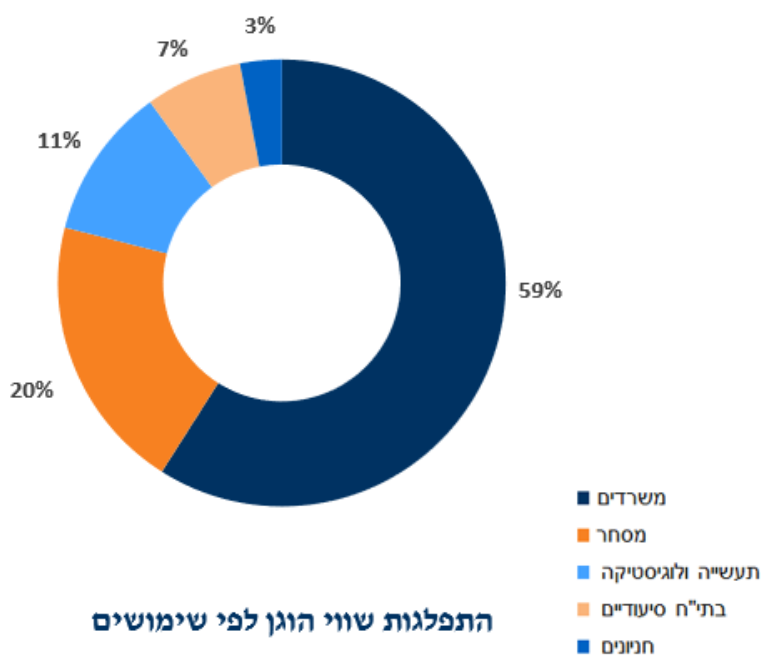
לאור העובדה שמשבר הקורונה הינו אירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית ותוצאותיה של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית וכדומה), אשר אינם בשליטת החברה, ועשויים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

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 (מאוחד מורחב):

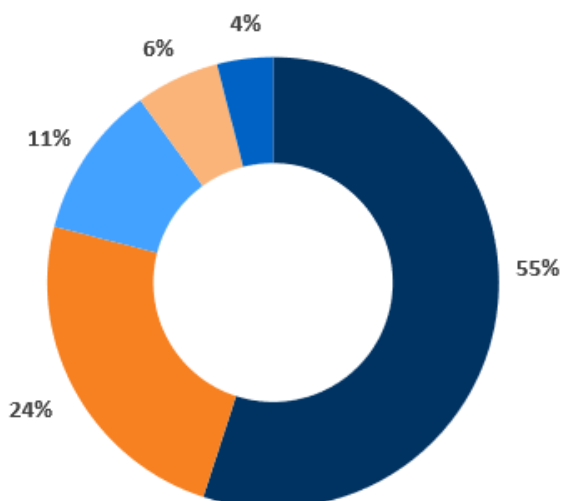
שימושים	שטח	NOI (*)	% מה-NOI (*)	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	228,195	192,630	59%	95.7%	3,030,697	55%
מסחר	92,728	63,049	20%	97.1%	1,314,840	24%
תעשייה ולוגיסטיקה	133,947	36,752	11%	99.5%	601,294	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	22,408	7%	100%	314,386	6%
חניונים	62,756	9,591	3%	100%	245,584	4%
סה"כ	548,114	324,430	100%	97.6%	5,506,801	100%

* יצוין, כי הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה במהלך שנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לשנת 2020.

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 2020 (אלפי ש"ח):

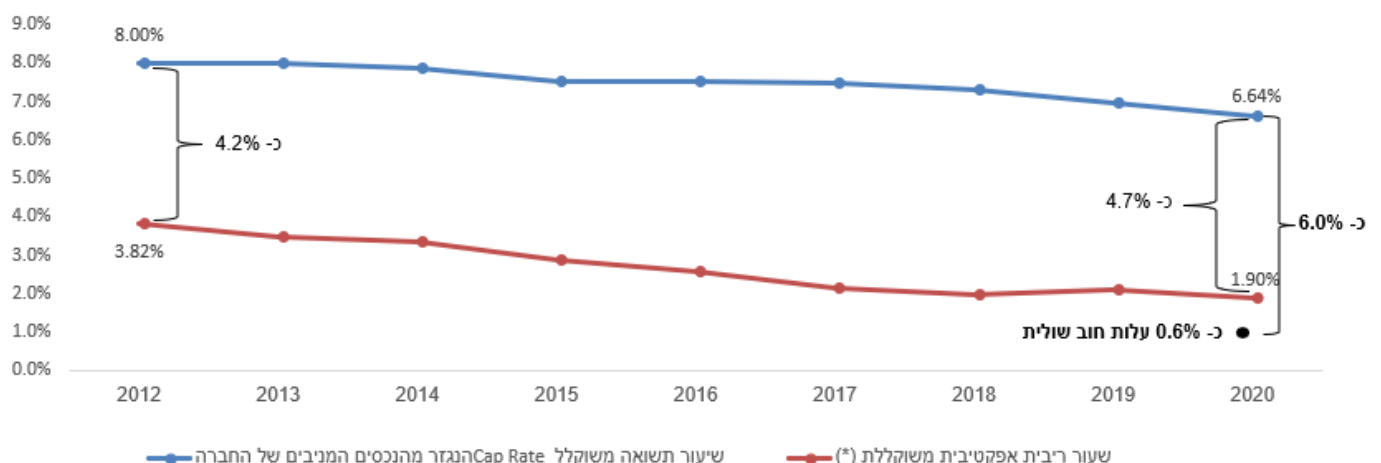
5,506,801	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2020
(65,139)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה *
(189,923)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(120,104)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
5,131,635	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
76,478	NOI לרבעון הרביעי של שנת 2020
8,667	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב **
340,580	NOI מתוקנן בקצב שנתי ***
6.64%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) ****

* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, ששכומם, בקצב שנתי, ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 4.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ט)3 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר את הקלות שכר הדירה שניתנו ברבעון הרביעי של שנת 2020 בסך של כ- 7 מיליון ש"ח כתוצאה ממסבר הקורונה, וכן את תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים.

*** זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע, ואינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת בסעיף זה לעיל.
**** שיעור התשואה המשוקלל, כפי שחושב ליום 31 בדצמבר 2020, הושפע מהפגיעה בתוצאות החניונים ברבעון הרביעי של שנת 2020 בשל משבר הקורונה (שלא בוצעה התאמה בגינם). בנטרול השפעתם של החניונים (משווי הנכסים ומה- NOI לרבעון הרביעי של 2020), שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 6.81%.

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



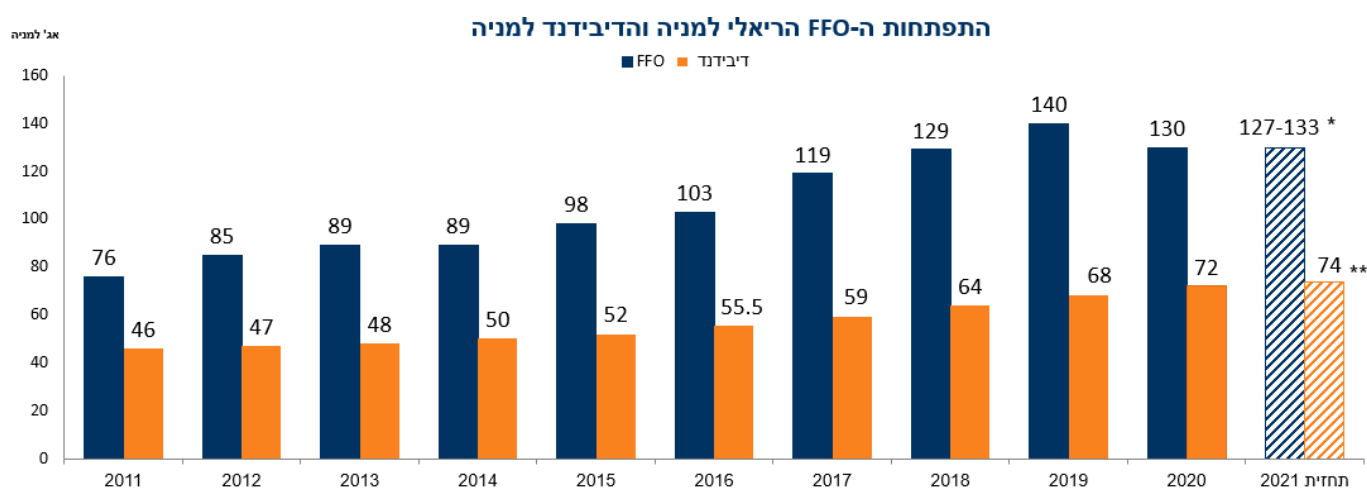
● עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 0.6% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 8.1 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 במרץ 2021).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2018-2021

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים 2018-2021:

2018	2019	2020	2021	
111.5	121	128	132 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.64	0.68	0.72	0.74	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2021, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2021, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.
 ** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.



* תחזית החברה, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2021. לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.

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

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

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

התקשרות לרכישת נכס – מרכז מסחרי בגני תקווה

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

- א. בתמורה לרכישת הממכר תשלם החברה למוכר סך של 110 מיליון ש"ח, צמוד לעליית המדד ("התמורה"), בתשלום אחד שישולם (בתוספת מע"מ) בחודש דצמבר 2021 ("מועד הסגירה") או במועד מוקדם יותר כפי שתודיע עליו החברה, ובלבד שעובר לאותו מועד הנכס החל להניב, ולאחר שנמסר לחברה.
- ב. בתום חמש שנים ממועד הסגירה, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם ל-75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מסך של 95 מיליון ש"ח.
- ג. בגין חמש שנות ההפעלה הראשונות של הנכס קבעו הצדדים יעדי NOI, אשר בגין אי עמידה בהם ישלם המוכר לחברה קנס ובגין NOI גבוה יותר, תשלם החברה למוכר מענק. יעדי ה-NOI המובטחים לחברה מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ-6.5%.
- ד. עד למועד תשלום מלוא התמורה, החברה מעמידה לטובת המוכר מספר ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה לפי הסכם המכר, כנגד קבלת בטוחות לשביעות רצונה. הערבויות יושבו לחברה כנגד תשלום התמורה על ידה. עד למועד פרסום הדוח, הועמדו על ידי החברה ערבויות בסך של כ-90 מיליון ש"ח.
- ה. הניהול השוטף של הנכס יתבצע על ידי המוכר. כל ההחלטות בקשר לנכס יהיו משותפות.

איגוד מקרקעין – בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה

בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב-40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית. החברה הפרטית התקשרה בהסכם ברירה בקשר לחכירה לטווח ארוך של מגרש בשטח של כ-2.5 דונם ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, עליו בנוי מבנה הכולל כ-3,000 מ"ר ב-4 קומות משרדים וקומת מסחר. לפרטים נוספים, ראו ביאור 17(ד) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020.

איגודי מקרקעין ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה – בית שמש

בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה עם צד שלישי ("השותף") בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולן של שלוש חברות פרטיות ("החברות הפרטיות") המהוות איגודי מקרקעין. החברה מחזיקה ב-40% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הפרטיות. בחודש ינואר 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, זכו החברות הפרטיות במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים בבית שמש, בשטח כולל של כ-48.1 דונם, בעלות של כ-82 מיליון ש"ח. בכוונת החברות הפרטיות לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ-55,000 מ"ר ("הפרויקט"). 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.

מתחם אינפיניטי פארק – רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם אינפיניטי פארק, הממוקם בצומת רעננה ("המתחם"). החברה, ביחד עם השותף במתחם, החלו בהקמת מגדל משרדים בן 30 קומות במתחם. שלב החפירה והדיפון, אשר החל במהלך שנת 2019, הושלם. בחודש אפריל 2020 החלו עבודות ההקמה והביצוע של החניון ומגדל המשרדים. סיום הבנייה של מגדל המשרדים צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023. לפרטים בדבר המתחם, ראו סעיף 16.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

1.3. הון וחוב

הון

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, ראו ביאור 12 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020.

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2020 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ- 339 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 404 מיליון ש"ח. המחיר משקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 1.39%.

בחודש דצמבר 2020 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') במח"מ של כ- 8.3 שנים, בהיקף של כ- 192 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 222 מיליון ש"ח. המחיר משקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 0.77%.

פדיון מוקדם של אגרות חוב

בחודש מאי 2020 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי ביוזמתה של אגרות חוב (סדרה ד'), בהיקף של כ- 52% מיתרת הסדרה לאותו מועד, תמורת סך של כ- 375 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 1.35%.

בעקבות הפדיון המוקדם, הכירה החברה בהוצאה חד פעמית בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שנוקפה לסעיף הוצאות המימון בדוחותיה הכספיים של שנת 2020.

הנפקת אג"ח (סדרה ו') בחודש אפריל 2020 והפדיון המוקדם של אג"ח (סדרה ד') בחודש מאי 2020, צפויים לחסוך לחברה הוצאות מימון (נטו) בשלוש השנים הבאות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח לשנה.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020.

מסגרות אשראי

במהלך התקופה הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות עם בנקים מסחריים ועם אחרים העומדות לרשותה בכ- 250 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 600 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 250 מיליון ש"ח.

אשראי לזמן קצר

בחודש אפריל 2020 נפרעו ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') של החברה בהיקף של 12 מיליון ש"ח.

דירוג החברה

בחודש אוגוסט 2020 אושרר דירוג החברה על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות") בדירוג טווח ארוך של ilAA /Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+. לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2020, פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

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

הסעיף	31.12.20	31.12.19	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	5,513	5,394	
נכסים שוטפים	326	270	הגידול בנכסים השוטפים נובע בעיקר מגידול (נטו) במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 55 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 1.7 להלן). למועד פרסום הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה, בדומה לחודשים שלפני המשבר.
נדל"ן להשקעה	4,851	4,822	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נובע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בניכוי התאמת שווי הוגן בתקופה. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	279	270	הגידול בהשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בתקופה נבע מהרווח השוטף בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות בתקופה.
הון חוזר	112	(46)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 326 מיליון ש"ח (כ- 270 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 213 מיליון ש"ח (כ- 316 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מגידול (נטו) במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים, כתוצאה מהנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה. למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 300 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 350 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.
אשראי לזמן קצר	147	233	האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 127 מיליון ש"ח (כ- 126 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (כ- 107 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019).
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,454	2,329	הגידול, נטו, נובע בעיקר מהנפקות שביצעה החברה בתקופה בניכוי פדיון אג"ח והפרשי הצמדה שליליים עקב ירידת המדד בתקופה בשיעור של כ- 0.6% (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל).
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,674	2,645	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 152 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 127 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	14.97	14.84	

(Funds From Operations) FFO.1.5

להסבר אודות מדד ה- FFO, ולפרטים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות שנת 2020, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2018	שנת 2019	רבעון 1 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	שנת 2020	
271.4	423.7	50.3	4.4	56.8	40.2	151.7	רווח לתקופה *
(72.6)	(220.7)	14.6	43.1	(0.4)	23.1	80.4	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *
7.0	(4.3)	2.6	(2.6)	0.4	(4.5)	(4.1)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.1	0.4	(0.6)	(0.5)	(1.6)	(9.0)	(11.7)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2.9)	39.0	5.6	11.2	0.8	3.2	20.8	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
204.0	238.1	72.5	55.6	56.0	53.0	237.1	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
							התאמות נוספות
3.7	5.6	1.0	1.0	0.9	1.7	4.6	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	7.2	-	-	7.2	הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח
2.4	(0.6)	0.8	(1.3)	0.8	(0.9)	(0.6)	התאמות אחרות
210.1	243.1	74.3	62.5	57.7	53.8	248.3	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.21	1.37	0.42	0.35	0.32	0.30	1.39	FFO למניה (ש"ח)
224.4	249.9	60.9	57.0	60.1	53.8	231.8	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.29	1.40	0.34	0.32	0.34	0.30	1.30	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
173.3	177.4	178.3	178.5	178.5	178.6	178.5	מספר המניות המשוקלל

* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

יצוין, כי הפגיעה בהכנסות החברה, ב- NOI, וב- FFO הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה בשנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לשנת 2020.

1.6. תוצאות הפעילות (דוחות כספיים מאוחדים IFRS (*):

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	רבעון 4 2020	רבעון 3 2020	רבעון 2 2020	רבעון 1 2020	
307,834	73,738	78,034	73,401	82,661	הכנסות מדמי שכירות, נטו (**)
20,112	5,848	5,120	3,298	5,846	עלות אחזקה ותפעול מבנים
287,722	67,890	72,914	70,103	76,815	
(80,076)	(22,768)	445	(43,139)	(14,614)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
207,646	45,122	73,359	26,964	62,201	
37,783	10,063	9,007	9,447	9,266	הוצאות הנהלה וכלליות
169,863	35,059	64,352	17,517	52,935	
20,922	(3,560)	11,858	8,480	4,144	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
4,691	2,261	4,689	(4,220)	1,961	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
153,632	40,880	57,183	4,817	50,752	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
153,632	40,880	57,183	4,817	50,752	סה"כ רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
151,664	40,148	56,810	4,387	50,319	בעלי מניות החברה
1,968	732	373	430	433	זכויות שאינן מקנות שליטה
153,632	40,880	57,183	4,817	50,752	

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

** יצוין, כי הפגיעה ב- NOI הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה בשנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים לשנת 2020. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1 לעיל.

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

הסעיף	2020	2019	רבעון 4 2020	רבעון 4 2019	הסברים והערות (לשנת 2020, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות, נטו	307.8	335.0	73.7	83.5	הירידה נובעת ממשבר הקורונה והשפעתו על תוצאות החברה בתקופה. יצוין, כי הפגיעה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בהכנסות החברה, הנובעת מהקלות שכר דירה שניתנו על ידי החברה בשנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה, הוכרה במלואה בדוחות הכספיים של שנת 2020, בדרך של קיטון בהכנסות.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	20.1	19.5	5.8	4.1	
NOI	287.7	315.5	67.9	79.4	לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה לשנת 2020, ראו בסעיף 1.1 לעיל.
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(80.1)	225.6	(22.8)	158.8	סעיף זה כולל בעיקר שערך נכסים שלילי בסך של כ- 75 מיליון ש"ח בעקבות עדכונים להערכות השווי שבוצעו בתקופה והוצאה בגין שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך נכסים חיובי בסך של כ- 243 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 13.1 מיליון ש"ח והוצאה בגין שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח).
הוצאות הנהלה וכלליות	37.8	38.2	10.1	9.9	סעיף זה כולל דמי ניהול בסך של כ- 26.3 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח. (בתקופה המקבילה אשתקד, דמי ניהול בסך של כ- 26.1 מיליון ש"ח, תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח, והוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח).
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	20.9	50.2	(3.6)	5.5	הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ביחס להוצאות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות מירידת המדד בשיעור של כ-0.6%, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ-0.3% אשתקד (ברבעון הרביעי של 2020 – ללא שינוי במדד, ביחס להכנסות של כ- 5 מיליון ש"ח בשל ירידת מדד בשיעור של כ-0.2% בתקופה המקבילה אשתקד). הוצאות המימון, נטו, הושפעו מרווחי שערך של נכסים פיננסיים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח (ביחס להוצאה של כ- 0.4 מיליון ש"ח אשתקד). בנוסף, הוצאות המימון הושפעו מירידה בעלות החוב המשוקללת של אג"ח החברה. מנגד, הושפעו הוצאות המימון מהוצאה חד פעמית בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בשל פדיון מוקדם שביצעה החברה ביוזמתה. הנפקת אג"ח (סדרה ו') בחודש אפריל 2020 והפדיון המוקדם של אג"ח (סדרה ד') בחודש מאי 2020, צפויות לחסוך לחברה הוצאות מימון (נטו) בשלוש השנים הבאות בסך של כ-2 מיליון ש"ח לשנה. לפרטים ראו סעיף 1.3 לעיל.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	4.7	(23.1)	2.3	3.1	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בתקופה הושפע מהרווח השוטף בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות. אשתקד, הושפע בעיקר מהפחתה שנבעה מהרכישה של חברת מחצית היובל, המחזיקה במגדל היובל בת"א.
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	151.7	423.7	40.1	220.8	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	0.850	2.388	0.225	1.239	

* 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 2020, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 224 מיליון ש"ח (כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 79 מיליון ש"ח (כ- 164 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 300 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 350 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה על נזילות החברה, בעיקר עקב פגיעה בהכנסות משכר דירה והקלות תזרימיות שניתנו בתקופה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן.

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	2019	2020	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח בסך של כ- 154 מיליון ש"ח (כ- 430 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת התאמת שווי הוגן שלילית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח (בניכוי התאמת שווי חיובית של כ- 226 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (בתוספת הוצאות של כ- 7 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (בתוספת של כ- 23 מיליון ש"ח אשתקד).	190	165	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 123 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים שנבע ממימוש נטו של השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 94 מיליון ש"ח. (אשתקד, תזרים המזומנים שימש בעיקר לרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 128 מיליון ש"ח, להשקעה בסך של כ- 147 מיליון ש"ח באיגודי מקרקעין, להשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 160 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה שהתקבלה בגין מכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 127 מיליון ש"ח).	(311)	(53)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 620 מיליון ש"ח, בניכוי תשלומים בגין פדיון אגרות חוב בסך של כ- 447 מיליון ש"ח (לרבות בשל פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה בהיקף של כ- 375 מיליון ש"ח), פרעון הלוואות לזמן קצר בחברה בת בסך של כ- 19 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 127 מיליון ש"ח. (אשתקד, נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 547 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 185 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 119 מיליון ש"ח).	195	28	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 המחירים לצרכן וכן באמצעות הלוואות מגופים מוסדיים לזמן ארוך בריבית קבועה צמודה או שקלית משתנה, ואשראי לזמן קצר.

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 600 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 250 מיליון ש"ח. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה.

להשלכות אפשריות של משבר הקורונה על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.1 לעיל.

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(י) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, 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 2020 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 2020 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות שנתיות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 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 14 במרץ 2021 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2021 לא יפחת מסך של כ- 132 מיליון ש"ח (74 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

הדירקטוריון התבסס בהחלטתו על נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוץ במהלך 3 השנים החל מיום 31 בדצמבר 2020, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשלכות של משבר הקורונה על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת דיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי שכירות בעלי פיזור נרחב; (ב) עיקר נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של

מזומנים, השקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה;

בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים מחמירים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר יאפשרו לחברה להתמודד עם התפתחויות והשלכות משבר הקורונה.

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2020	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	אפריל 2020
20 במאי 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	יוני 2020
12 באוגוסט 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	ספטמבר 2020
12 בנובמבר 2020	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	דצמבר 2020
14 במרץ 2021	כ- 32 מיליון ש"ח	0.18 ש"ח	אפריל 2021

שיעור המס החל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או רווח הון, שבח ופחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד - ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי.

להלן שיעור המס הממוצע המשוקלל שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2020:

יחיד (לרבות תושב חוץ) - 40.71%. **יחיד ששיעור המס השולי שלו נמוך מ- 47% רשאי לפנות בבקשה**

לפקיד השומה, להחזיר המס העודף.

חברה (לרבות תושבת חוץ) - 21.84%.

קרן נאמנות חייבת - 40.71% (כמו יחיד).

קרן נאמנות פטורה - 17.74%.

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

1.10. הסכם הניהול

ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול שבין החברה לבין ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, לתקופה של שנתיים נוספות, החל מיום 27 בספטמבר 2020. הסכם הניהול הוארך בהתאם לתנאיו המקוריים. לפרטים נוספים, ראו נספח ג' להלן.

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

14 במרץ 2021

שמואל סיייד – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2019			31.12.2020		
מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)
87,721	4,689	83,032	230,901	7,277	223,624
164,464	-	164,464	79,129	-	79,129
26,279	3,504	22,775	25,832	3,020	22,812
278,464	8,193	270,271	335,862	10,297	325,565
5,460,429	638,730	4,821,699	5,506,801	655,631	4,851,170
64,641	(205,405)	270,046	51,381	(227,178)	278,559
47,141	15,020	32,121	84,217	26,871	57,346
5,572,211	448,345	5,123,866	5,642,399	455,324	5,187,075
5,850,675	456,538	5,394,137	5,978,261	465,621	5,512,640
249,906	16,686	233,220	195,197	48,033	147,164
89,892	7,059	82,833	74,839	8,641	66,198
339,798	23,745	316,053	270,036	56,674	213,362
419,240	408,063	11,177	456,927	384,895	72,032
2,329,290	-	2,329,290	2,453,642	-	2,453,642
69,223	-	69,223	65,139	-	65,139
48,334	41,600	6,734	58,187	42,890	15,297
2,866,087	449,663	2,416,424	3,033,895	427,785	2,606,110
2,644,790	-	2,644,790	2,674,330	-	2,674,330
-	(16,870)	16,870	-	(18,838)	18,838
2,644,790	(16,870)	2,661,660	2,674,330	(18,838)	2,693,168
5,850,675	456,538	5,394,137	5,978,261	465,621	5,512,640

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
חייבים ולקוחות

נכסים לא שוטפים:

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

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

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

הון:

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

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018			31.12.2019			31.12.2020		
מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)
316,866	3,768	313,098	363,867	28,883	334,984	348,938	41,104	307,834
16,075	458	15,617	21,992	2,476	19,516	24,508	4,396	20,112
300,791	3,310	297,481	341,875	26,407	315,468	324,430	36,708	287,722
68,898	(3,676)	72,574	176,330	(49,317)	225,647	(99,907)	(19,831)	(80,076)
369,689	(366)	370,055	518,205	(22,910)	541,115	224,523	16,877	207,646
33,175	-	33,175	37,888	(325)	38,213	37,777	(6)	37,783
336,514	(366)	336,880	480,317	(22,585)	502,902	186,746	16,883	169,863
1,128	(33)	1,161	9,834	215	9,619	21,890	410	21,480
(71,886)	(1,983)	(69,903)	(71,640)	(11,819)	(59,821)	(55,740)	(13,338)	(42,402)
(70,758)	(2,016)	(68,742)	(61,806)	(11,604)	(50,202)	(33,850)	(12,928)	(20,922)
(1,783)	(5,060)	3,277	7,960	31,104	(23,144)	946	(3,745)	4,691
263,973	(7,442)	271,415	426,471	(3,085)	429,556	153,842	210	153,632
7,442	7,442	-	(2,785)	(2,785)	-	(2,178)	(2,178)	-
271,415	-	271,415	423,686	(5,870)	429,556	151,664	(1,968)	153,632
271,415	-	271,415	423,686	-	423,686	151,664	-	151,664
-	-	-	-	(5,870)	5,870	-	(1,968)	1,968
271,415	-	271,415	423,686	(5,870)	429,556	151,664	(1,968)	153,632

הכנסות מדמי שכירות, נטו
עלות אחזקה ותפעול מבנים

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

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

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

ס"ב	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	אגרות חוב	
149,949	56,611	9,000	84,338	שנה ראשונה
254,930	89,907	-	165,023	שנה שנייה
187,496	22,473	-	165,023	שנה שלישית
187,341	22,318	-	165,023	שנה רביעית
2,045,182	297,994	-	1,747,188	שנה חמישית ואילך
2,824,898	489,303	9,000	2,326,595	סה"כ פרעונות
252,919				יתרת פרמיה
27,949				יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
3,105,766				סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

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

ב. תיאור סיכונים השוק

סיכונים השוק העיקריים אליהם חשופה החברה הינם:

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

ג. מדיניות החברה בניהול סיכונים השוק הללו הינה כדלקמן:

מדיניות החברה הינה להגן על החשיפה הכלכלית, אולם הדירקטוריון עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות, על פי שיקול דעתו לשנות מדיניות זו. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות המימון (בנקים, שוק ההון), מח"מ, בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות המימון. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי, החלופות השונות, והערכות לשינויים החזויים באינפלציה וברמת הריבית במשק, בזמינות מקורות המימון וכו'.

דירקטוריון החברה לא קבע קריטריונים ומגבלות כמותיות להיקף החשיפות, ואלו יבחנו על ידו מעת לעת בהתאם לסיכונים השוק אליהם חשופה החברה.

עודפי המזומן של החברה יושקעו בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מאי 2019 ועודכנה בחודש ספטמבר 2020.

ד. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים השוק ואופן מימושה

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

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

מבחר 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%	31.12.2020	+5%	+10%	עליה של 2% בריבית***	
(335)	(4)	(2)	(2,800)	2	4	296	אגרות חוב מונפקות**

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 0.25% ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2020.

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

מבחן רגישות לשוניים 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>		המכשיר הרגיש
<u>-0.2%</u>	<u>-0.1%</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>+0.1%</u>	<u>+0.2%</u>	
5.6	2.8	(2,800)	(2.8)	(5.6)	אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)

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

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

<u>הפסד מהשינויים</u>			<u>רווח מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשווי</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עלייה בשווי</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	
(7.9)	(3.9)	79.1	3.9	7.9	<u>נכסים פיננסיים (*)</u>

* ניירות ערך סחירים שיש להם מחירי שוק.

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

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

1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

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

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

2. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

3. מבקר פנימי

המבקר הפנימי בחברה, מר משה כהן החל לכהן כמבקר פנימי בתאריך 1 במרץ 2007. מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 במרץ 2007, בהסתמך על השכלתו, כישוריו וניסיונו המקצועי העשיר ורוב השנים בתחום הביקורת הפנימית. כישורי המבקר: מר משה כהן, רו"ח מוסמך משנת 1982, בוגר תואר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב, הינו שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות', ומשמש כמבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות, מוסדות, מלכ"רים וחברות פרטיות. כמו כן, הינו מכהן כדירקטור במספר חברות, כולל חברה ציבורית. למבקר הפנימי ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים. למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הביקורת הפנימית תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

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

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

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

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

יצוין, כי במסגרת תכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי מבוצעת מדי שנה ביקורת פנימית בנושא יישום ההסכם עם חברת הניהול. בנוסף, בשנת 2021 תבוצע ביקורת פנימית על הליך מימוש האופציה להארכת הסכם הניהול שהתקיים בשנת 2020, כפי שיפורט להלן, אשר מהווה עסקה מהותית לחברה, ובכלל זאת על הליכי אישורה.

בשנת 2020 הושקעו על ידי המבקר הפנימי כ- 460 שעות עבודה³. היקף זה נקבע במסגרת תוכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תוכנית העבודה.

בשנת 2020 הוגשו 4 דוחות ביקורת בכתב של המבקר הפנימי, והם נדונו בישיבות ועדת הביקורת שנתקיימו בימים 9 באוגוסט 2020, 20 בדצמבר 2020 ו- 4 במרץ 2021. 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 2020 הסתכם בסך של כ- 110 אלפי ש"ח.

הממונה האירגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

על פי הודעת המבקר הפנימי, תוכנית הביקורת נערכה על פי התקנים המקצועיים המקובלים, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

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

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

4. פרטים בדבר המבקר של החברה ושכר רואי החשבון

רואה החשבון המבקר הינו משרד זיו האפט, אשר מונה עם הקמת החברה בשנת 2006. השכר הכולל בגין שנת 2020 עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת (לרבות שירותי מס, תשקיף מדף ודוחות הצעת מדף) הסתכם בסך של כ- 560 אלפי ש"ח (בשנת 2019 בסך של כ- 610 אלפי ש"ח). במתן שירותים אלה הושקעו כ- 3,330 שעות (בשנת 2019 כ- 3,700 שעות).

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

שירותי ביקורת עבור עסקאות משותפות מסוימות ניתנו על ידי משרד קוסט פורר גבאי את קסירר. השכר ששולם על ידי החברה בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2020 הינו כ- 32 אלפי ש"ח ושעות העבודה שהושקעו במתן השירותים הינו כ- 170 שעות (בשנת 2019 כ- 32 אלפי ש"ח, וכ- 170 שעות).

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.

³ בתוספת כ- 110 שעות עבודה אשר הושקעו בביצוע מבדקי סייבר באמצעות גורם חיצוני.

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

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

ביום 14 במרץ 2021 בחן דירקטוריון החברה את תכנית האכיפה הפנימית ובדק את הצורך בעדכונה, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדיון ובהנחיות רגולטוריות. דירקטוריון החברה מצא כי, במועד זה, אין צורך בעדכון תכנית האכיפה הפנימית.

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, למנהלים 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, שמטרתו 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, תשכ"ח – 1968 והתקנות מכוחם, וזאת על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה (להלן: "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 20 בדצמבר 2020. בישיבתה האמורה בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה ובדקה את הצורך בעדכון, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדיון ובהנחיות רגולטוריות. ועדת הביקורת מצאה כי אין צורך בעדכון אמות המידה.

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

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

בהתאם להוראות סעיף 267 א(ד) לחוק החברות, מדיניות תגמול טעונה אישור מדי שלוש שנים, ולפיכך תוקפה של מדיניות התגמול הווארך באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 באוקטובר 2016 וביום 3 בנובמבר 2019, לאחר שועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו את מדיניות התגמול ומצאו כי אין

צורך לערוך בה שינויים כלשהם, ולכן המליצו לאסיפה הכללית על הארכת תוקפה, וזאת על יסוד הנימוקים שעמדו בבסיס ההחלטות הקודמות לאישור מדיניות התגמול של החברה, אשר עומדים בתוקפם.

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

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

לפרטים ראו דיווח מיידי משלים אודות זימון אסיפה כללית, שפורסם ביום 15 ביולי 2020 (אסמכתא 2020-01-068611). לפרטים אודות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 23.1 לפרק א' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

ביום 27 בפברואר 2020 אישרה ועדת התגמול של החברה, התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה, לתקופה של שנה אחת, שתחילתה ביום 1 במרץ 2020 וסיומה ביום 28 בפברואר 2021. ביום 20 בפברואר 2021 אישרה ועדת התגמול של החברה, את חידושה של פוליסת ביטוח נושאי המשרה, לתקופה של שנה נוספת, שתחילתה ביום 1 במרץ 2021 וסיומה ביום 28 בפברואר 2022.

לפרטים בדבר פטור ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה בה, ראו סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ט) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

בחודש אפריל 2020, ולאור משבר הקורונה, קיבלה החברה הצעה חד צדדית מחברת הניהול לדחיית 25% מדמי הניהול לחודשים מאי ויוני 2020. הצעת חברת הניהול נענתה בחיוב על ידי דירקטוריון החברה ורכיב דמי הניהול שנדחו שולם בחודש ספטמבר 2020. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 23.1 בחלק א' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

9. מינויים וסיום כהונה של דירקטורים

ביום 30 ביולי 2020, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה להאריך את כהונתה של הגב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת (שלישית) בת שלוש שנים החל מיום 4 באוגוסט 2020.

באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מינויים מחדש של מר דרור גד, מר דוד ברוך, מר יצחק שריר, מר יקותיאל (קותי) גביש ומר עופר 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, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה. הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן: הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עידכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני. לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השניה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הני"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2020 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בעדכוני הערכות השווי הובאה בחשבון, בין היתר, הפגיעה הצפויה בתזרימי המזומנים בנכסים השונים. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים, לרבות בשיעורי ההיוון של הנכסים, וזאת בהתבסס בעיקר על היעדר עסקאות השוואה חדשות בתקופה, על ניתוח תשואות אג"ח מדינה למח"מים ארוכים (אשר נותרו כמעט ללא שינוי), ועל ההנחה כי ריבית בנק ישראל צפויה להישאר נמוכה לתקופה ארוכה. כתוצאה מעדכוני

הערכות השווי שביצעה במהלך השנה, הכירה החברה בירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

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 אולפין. גב' דברת אולפין ("מערכת 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 2020, כ-93% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה (כ-82% על בסיס מאוחד מורחב), על-כן היא "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 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 16.1.8 לפרק א' לדוח התקופתי.

4. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר התקשרויות לרכישת נכסים 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. בדבר פירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2020.

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

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד' (*)	סדרה ה' (**)	סדרה ו' (***)	סדרה ז' (****)
מועד ההנפקה	19.7.10 31.1.12 23.2.12 1.5.12 18.10.12 24.3.13	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 31.03.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 07.02.19	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19 21.04.2020	28.12.2020
ערך נקוב במועד ההנפקה	125,000-19.7.10 30,000-31.1.12 41,058-23.2.12 125,000-1.5.12 102,400-18.10.12 132,820-24.3.13	139,794-16.9.13 61,000-20.8.14 96,600-26.10.14 102,667-9.2.15 40,600-31.3.15 190,424-22.7.15 70,905-8.12.16 100,000-25.4.17	143,936-2.11.15 78,109-8.12.16 90,537-31.8.17 196,895-21.12.17 260,106-29.01.18 281,911-07.02.19	187,397-15.06.16 40,428-10-12/2017 61,772-01-03/2018 171,155-30.06.19 339,200-21.04.20	192,055-28.12.2020
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	1,051,494	799,952	192,055
ערך נקוב ליום 31.12.20	21,635	305,291	1,006,202	781,212	192,055
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.12.20	23,280	305,291	1,012,156	793,813	192,055
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.20	258	3,475	11,520	7,905	53
שווי הוגן ליום 31.12.20	23,540	336,644	1,240,748	977,531	221,535
שווי בורסאי ליום 31.12.20	23,540	336,644	1,240,748	977,531	221,535
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושנים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה 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 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 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 ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד' (*)	סדרה ה' (**)	סדרה ו' (***)	סדרה ז' (****)
	2010.	אוגוסט 2013.	ספטמבר 2015.	אפריל 2016.	נובמבר 2020.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable	ilAA/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 3 באוגוסט 2011 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- ilAA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA/Stable
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי	כן	כן	כן	כן	כן

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד' (*)	סדרה ה' (**)	סדרה ו' (***)	סדרה ז' (****)
שטר הנאמנות					
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן	לא

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2020 (אסמכתא 2020-01-083499).

* 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 2020 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,674 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') הינו בסך של 347 מיליון ש"ח ע.נ. ("החלק הנפדה"), המהווה כ- 52.38% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למועד ההודעה. סכום הפדיון המוקדם הכולל הינו בסך של כ- 375.5 מיליון ש"ח (108.21393 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד')) שחושב לפי חלופה (3) הקבועה בסעיף 6.2.9.3 לשטר הנאמנות, דהיינו יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות) בתוספת שיעור שנתי של 1.5%. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-034543) ודיווח מתקן שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-0359505).

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,674 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,674 מיליוני ש"ח.

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

בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו'), בהיקף של כ- 339.2 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 404 מיליון ש"ח, אשר שימשה ברובה לפדיון המוקדם החלקי של אגרות חוב (סדרה ז') ביוזמת החברה, כמפורט לעיל. האג"ח שהונפקו דורגו ע"י S&P מעלות בדירוג AA/STABLE.

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

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

העמדה לפירעון מיידי: במקרים מסוימים, ובכלל זה: (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים); (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ז') לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברה מדרגת כלשהי עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו; (ד) אם החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות (הון עצמי מינימלי, ראו להלן) למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטת של המחזיקים בהחלטה מיוחדת, או לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטת בהתאם להחלטה מיוחדת; (ה) אם החברה לא תשמור על מעמדה כקדן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("הפקודה") למשך תקופה של שלושה חודשים, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה להחשב כקדן 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 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,674 מיליוני ש"ח.

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2020 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
223,624	-	770	-	222,854	מזומנים ושווי מזומנים
79,129	-	-	-	79,129	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
22,812	853	-	-	21,959	חייבים ולקוחות
<u>325,565</u>	<u>853</u>	<u>770</u>	<u>-</u>	<u>323,942</u>	
נכסים לא שוטפים					
4,851,170	4,851,170	-	-	-	נדל"ן להשקעה
278,559	278,559	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
57,346	41,693	-	6,972	8,681	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,512,640</u>	<u>5,172,275</u>	<u>770</u>	<u>6,972</u>	<u>332,623</u>	
התחייבויות שוטפות					
147,164	-	-	125,872	21,292	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
66,198	2,928	-	27,120	36,150	זכאים ויתרות זכות
<u>213,362</u>	<u>2,928</u>	<u>-</u>	<u>152,992</u>	<u>57,442</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
72,032	-	-	-	72,032	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,453,642	-	-	2,453,642	-	אגרות חוב, נטו
65,139	-	*65,139	-	-	התחייבות בגין חכירה
15,297	-	-	4,450	10,847	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,674,330	2,674,330	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
18,838	18,838	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,512,640</u>	<u>2,696,096</u>	<u>65,139</u>	<u>2,611,084</u>	<u>140,321</u>	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.



14 במרץ, 2021

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 2020 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961.

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

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

לכבוד

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

ג.א.נ,

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

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרץ 2021 על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 במרץ 2021

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

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

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

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2020

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-56	ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

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 2020. 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 קוימו 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 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 14 במרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

תל אביב, 14 במרץ 2021

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3.00% וכ-2.93% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6.74%, כ-5.82% וכ-6.52%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 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 2020, והדוח שלנו מיום 14 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל אביב, 14 במרץ 2021

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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2019	31.12.2020	ביאור	
נכסים שוטפים:			
83,032	223,624	3	מזומנים ושווי מזומנים
164,464	79,129	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
22,775	22,812	5	חייבים ולקוחות
<u>270,271</u>	<u>325,565</u>		
נכסים לא שוטפים:			
4,821,699	4,851,170	6	נדל"ן להשקעה
270,046	278,559	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
32,121	57,346		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,123,866</u>	<u>5,187,075</u>		
<u>5,394,137</u>	<u>5,512,640</u>		
התחייבויות שוטפות:			
233,220	147,164	8	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
82,833	66,198	9	זכאים ויתרות זכות
<u>316,053</u>	<u>213,362</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
11,177	72,032	10	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,329,290	2,453,642	11	אגרות חוב, נטו
69,223	65,139	6(ט)(3)	התחייבות בגין חכירה
6,734	15,297		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,416,424</u>	<u>2,606,110</u>		
הון			
2,644,790	2,674,330		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
16,870	18,838		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,661,660</u>	<u>2,693,168</u>	12	סה"כ הון
<u>5,394,137</u>	<u>5,512,640</u>		

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

14 במרץ 2021
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
313,098	334,984	307,834		הכנסות מדמי שכירות, נטו
15,617	19,516	20,112		עלות אחזקה ותפעול מבנים
297,481	315,468	287,722		
72,574	225,647	(80,076)	6(א)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
370,055	541,115	207,646		
33,175	38,213	37,783	14	הוצאות הנהלה וכלליות
336,880	502,902	169,863		
1,161	9,619	21,480	15	הכנסות מימון
(69,903)	(59,821)	(42,402)	15	הוצאות מימון
(68,742)	(50,202)	(20,922)		הוצאות מימון, נטו
3,277	(23,144)	4,691		חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
271,415	429,556	153,632		רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	16	מסים על הכנסה
271,415	429,556	153,632		סה"כ רווח כולל לתקופה
271,415	423,686	151,664		סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
-	5,870	1,968		בעלי מניות החברה
271,415	429,556	153,632		זכויות שאינן מקנות שליטה
1.566	2.388	0.850	21	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.559	2.374	0.848	21	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
173,277	177,420	178,486		מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
174,055	178,468	178,881		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 2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

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 2018

סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,098,719	806,524	974	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018
-	974	(974)	-	-	-	השפעה מצטברת מיישום לראשונה של IFRS 9
2,098,719	807,498	-	4,268	1,114,812	172,141	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר אימוץ לראשונה
						שינויים בתקופה:
271,415	271,415	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
49,884	-	-	-	46,524	3,360	הנפקת מניות
3,728	-	-	1,996	1,302	430	תשלום מבוסס מניות
(109,147)	(109,147)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,314,599</u>	<u>969,766</u>	<u>-</u>	<u>6,264</u>	<u>1,162,638</u>	<u>175,931</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
271,415	429,556	153,632	רווח כולל לתקופה
(78,463)	(239,891)	11,822	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי
192,952	189,665	165,454	מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
			מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(230,745)	(127,769)	(123,498)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	126,908	250	מכירת נדל"ן להשקעה
-	(132,006)	-	רכישת חברות בנות (נספח ג')
(34,886)	(15,070)	(3,036)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
(4,500)	(159,554)	94,292	המאזני, נטו
(42,169)	(3,666)	(20,790)	נכסים פיננסיים, נטו
(312,300)	(311,157)	(52,782)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
			מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(123,939)	(47,966)	(19,215)	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני
(2,500)	(99,629)	379	אשראי אחרים, נטו
389,222	546,613	620,338	גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(84,246)	(84,938)	(446,819)	ונותני אשראי אחרים, נטו
(109,147)	(119,069)	(126,763)	הנפקת אגרות חוב, נטו
49,884	-	-	פדיון אגרות חוב
119,274	195,011	27,920	דיבידנד ששולם
			הנפקת מניות, נטו
			מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(74)	73,519	140,592	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,587	9,513	83,032	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
9,513	83,032	223,624	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
3,728	5,586	4,639	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(3,277)	23,144	(4,691)	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
13,921	6,785	(14,199)	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
1,122	(3,061)	(7,813)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(72,574)	(225,647)	80,076	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(28,088)	(35,649)	(38,845)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
80,468	80,786	80,217	הוצאות מימון אחרות, נטו
(4,700)	(148,056)	99,384	
שינויים בנכסים והתחייבויות:			
15,122	8,924	625	קיטון בחייבים ולקוחות
(12,871)	(12,635)	(666)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
2,251	(3,711)	(41)	
מזומנים מפעילות שוטפת:			
(76,056)	(88,678)	(88,685)	ריבית ששולמה
42	554	1,164	ריבית שנתקבלה
(76,014)	(88,124)	(87,521)	
(78,463)	(239,891)	11,822	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
7,964	27,909	7,274	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	4,010	-	התאמת תמורה שטרם שולמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח ג'- איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
-	339	-
-	(95,093)	-
-	(185,092)	-
-	128,179	-
-	11,000	-
-	(140,667)	-
-	(21,818)	-
-	20,000	-
-	10,355	-
-	124	-
-	(132,006)	-

נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה:

הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
נדל"ן להשקעה
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכויות שאינן מקנות שליטה
הלוואת בעלים
הנפקת מניות תמורת הרכישה
מקדמה על חשבון השקעה
עלויות רכישה שטרם שולמו
סך-הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט - 1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:

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

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

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

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בהתאם למטבע ההצגה (ראה ביאור 2 (יב) 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, למעט לאמור בביאור 2 (ד).

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו תוך יישום עקרונות העלות למעט נכסים והתחייבויות לגביהם יושם מודל השווי ההוגן, כדוגמת נדל"ן להשקעה ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

שיעור נכסי החברות הבנות מתוך נכסי החברה במאוחד.

שיעור התחייבויות החברות הבנות מתוך התחייבויות החברה במאוחד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

להלן מידע לגבי תקן דיווח כספי בינלאומי שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2020:

תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" - הגדרת עסק (להלן: "התיקונים ל-IFRS 3"):

התיקונים ל-IFRS 3 מבהירים את הגדרת עסק בכדי שעסקת רכישה תיחשב עסקת צירוף עסקים בתחולת IFRS 3:

1. מבחן הריכוזיות- מבחן חדש לפיו כאשר באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס בודד אחד, או בקבוצה של נכסים דומים, לא מדובר ברכישת עסק ולפיכך העסקה לא תטופל כצירוף עסקים בהתאם להוראות IFRS 3. מבחן זה ניתן ליישום לפי בחירה עבור כל עסקת רכישה בנפרד.

2. אם מבחן הריכוזיות אינו מתקיים, או אם החברה בחרה שלא ליישם את המבחן, כדי להיחשב עסק בהתאם להנחיות התקן הפעילות והנכסים שנרכשו חייבים לכלול לפחות תשומה ותהליך ממשי שיחד תורמים משמעותית ליכולת ליצור תפוקות. לצורך כך נוספו הנחיות כיצד לבחון האם התהליך הוא ממשי. כמו כן, הגדרת תפוקות (שמהווה אחד משלושת הרכיבים המהווים עסק: תשומות, תהליכים ותפוקות) השתנתה וצומצמה מתוך רצון להתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוח אשר מפיקים הכנסות, תשואה על השקעות או הטבות אחרות.

3. עודכן מאפיין משתתפי השוק כך שלא נדרש עוד לבחון מנקודת ראותם האם ביכולתם להחליף מרכיב אחד או יותר בהגדרת עסק, לדוגמה באמצעות שילוב של הפעילות והנכסים שנרכשו עם אלה הקיימים. כמו כן, בוטלה התייחסות לכך שבהיעדר ראיות סותרות, ניתן להניח כי מערכת מסוימת של נכסים ושל פעילויות שבה קיים מוניטין היא עסק, אולם, לא נדרש שלעסק יהיה מוניטין.

לתיקונים ל-IFRS 3 אין השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

ה. 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 הנהלה. 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:

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים (המשך):

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

ו. שווי הוגן:

1. מדידת שווי הוגן:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. שווי הוגן (המשך):

2. מידרג השווי ההוגן (המשך):

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.

ז. 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.

ח. זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

ט. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק:

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

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

- מודדת כל נכס או התחייבות ניתנים לזיהוי, אשר אינם נמדדים לראשונה בעלות, בהתאם לדרישות המדידה

לראשונה שחלות על אותו נכס או על אותה התחייבות;

- מפחיתה ממחיר הרכישה של קבוצת הנכסים את הסכומים שהוקצו לנכסים ולהתחייבויות אלה;

- מקצה את יתרת מחיר העסקה לנכסים ולהתחייבויות שניתנים לזיהוי על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים של

נכסים והתחייבויות אלה במועדי הרכישה.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. 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.

יא. 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.

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.

יב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. תקופת המחזור התפעולי של החברה:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד שנה אחת.

יד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות) *
100.2	100.8	100.1	לפי מדד בגין
100.5	100.8	100.2	לפי מדד ידוע
3.748	3.456	3.215	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	
			מדד המחירים לצרכן
0.80	0.60	(0.69)	לפי מדד בגין
1.20	0.30	(0.60)	לפי מדד ידוע
8.10	(7.79)	(6.97)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2018 = 100.

טו. עסקאות במטבע חוץ:

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

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

טז. 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.

יז. 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):

יח. 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:

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

(א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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

(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):

יח. 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.

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי רק כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. במידה והתחייבות פיננסית קיימת מוחלפת, כלפי אותו מלווה, בהתחייבות פיננסית אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהדוח על המצב הכספי והחברה מכירה בהתחייבות חדשה בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה מוכר ברווח או הפסד בסעיף מימון. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי 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 הנוטרים 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, הנ"ל 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.

יט. נדל"ן להשקעה:

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.
2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.
4. 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):

יט. נדל"ן להשקעה (המשך):

5. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס.
6. 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.

כ. אגרות חוב:

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

כא. חכירה:

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

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

כב. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. בעקבות התפרצות מגפת הקורונה, גיבשה החברה מדיניות הקלות בתשלומי שכר הדירה לשוכרים מתחום המסחר, אשר נפגעו בצורה ישירה מההנחיות והצווים לסגירת חנויות, מרכזי הסעדה, מרכזי המסחר והקניונים (ולמעט חנויות שהוגדרו כחנויות). הקלות אלו ניתנו בעיקר לתקופה שעסקיהם היו סגורים כתוצאה מההנחיות ולתקופה קצובה לאחר שנפתחו.

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

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

החברה רואה בהקלות שניתנו על ידיה כעל אירוע יוצא דופן שיש להכירו בתקופת מתן ההקלות, על מנת לשקף בצורה נאותה יותר את מהותו הכלכלית, וזאת לעומת פריסת ההקלות על פני תקופת השכירות בשיטת הקו הישר. הקלות אלו, המסתכמות לסך של כ- 15 מיליון ש"ח, הוכרו ברווח והפסד בתקופת הדוח על המצב הכספי.

כג. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. רווח למניה:

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

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

כה. תשלום מבוסס מניות:

1. החברה מכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות, בין היתר, בגין רכישת שירותים בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 2 (להלן: "IFRS 2"). עסקאות אלה כוללות עסקאות שיסולקו במכשירים הוניים, כגון: מניות או אופציות למניות של החברה.
2. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה בהנפקות תשלומים מבוססי מניות לחברת הניהול ולעובדי חברת הניהול נמדד בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההוניים המונפקים בתאריך מתן ההטבה (יום ההענקה) על פי הוראות IFRS 2 בהסתמך על מודל B&S לתמחור אופציות ככל שנדרש. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף על פני תקופת ההבשלה להוצאות בגין מתן שירותים כנגד ההון.

כו. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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

1. סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות-

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

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כו. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

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

2. גילוי מדיניות חשבונאית-

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

התיקונים ל- IAS 1 ייושמו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. להערכת החברה למועד הדוח על המצב הכספי, לתיקונים ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
		בשקלים:
10,940	46,679	בבנקים
71,522	176,175	פיקדונות (א)
		במטבע חוץ:
570	770	בבנקים
<u>83,032</u>	<u>223,624</u>	סך-הכל

(א) נושאים ריבית שנתית בטווח שבין 0.09% ל- 0.12% (בשנת 2019 בטווח שבין 0.18% ל-0.55%).

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

הרכב:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
3,726	45,490	מניות (א)
130,708	27,363	איגרות חוב
30,030	6,276	קרנות נאמנות
<u>164,464</u>	<u>79,129</u>	סך-הכל

(א) יתרת המניות כוללת גם השקעה בהון המניות של מידאס השקעות בע"מ ("מידאס"), חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה. לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 החברה מחזיקה בכ- 15% מהונה המונפק של מידאס וכ- 14% בדילול מלא. שווי ההשקעה במניות מידאס ליום 31 לדצמבר 2020 הינה כ- 8.4 מיליון ש"ח (כ- 3.7 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019). לענין השקעה בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (חברה כלולה של מידאס) ראה ביאור 7(ג)(6).

ביאור 5 - חייבים ולקוחות:

הרכב:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
3,810	1,681	מוסדות
13,151	11,998	לקוחות והכנסות לקבל
1,317	619	הוצאות מראש
4,497	8,514	אחרים
<u>22,775</u>	<u>22,812</u>	סך-הכל

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
4,363,738	4,821,699	יתרה לתחילת השנה
278,128	109,547	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(45,814)	-	מכירת נדל"ן להשקעה
225,647	(80,076)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו*
<u>4,821,699</u>	<u>4,851,170</u>	יתרה לסוף השנה

*התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
243,057	(74,777)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(4,347)	(4,072)	התאמות הנובעות משערוך נכס חכירה ברעננה- ראה סעיף ט(3) להלן
(13,063)	(1,227)	הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות
<u>225,647</u>	<u>(80,076)</u>	

ב. התאמות שבוצעו על מנת להימנע ממדידה כפולה של נכסים ושל התחייבויות שהוכרו בנפרד:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
4,762,895	4,791,187	שווי הוגן בהתאם להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה
		<u>התאמות להערכת השווי:</u>
69,223	65,139	בתוספת התחייבות בגין חכירה
(10,419)	(5,156)	התאמות אחרות
<u>4,821,699</u>	<u>4,851,170</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה

ג. קביעת שווי הוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידות השווי ההוגן לאחת הרמות במידרג המשקפות את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות, היררכיית השווי ההוגן הינה:

א) רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות זהות.

ב) רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).

ג) רמה 3 - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים). ככלל, הנדל"ן להשקעה בחברה נמדד בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

בדרך כלל, לא קיים בגינו מידע השוואתי מהימן, משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):**ד. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:**

שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים - בקביעת שווי של מבני משרדים, מבני מסחר, חינוכים ובי"ח סיעודיים, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.5% לבין 7.5% (ללא שינוי לעומת שנת 2019), ואילו בקביעת שווי של מבנים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 7.0% לבין 7.25% (בשנת 2019 - 7.25%).

ה. 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.

בהערכות השווי שבוצעו בשנת 2020 הובאה בחשבון, בין היתר, הפגיעה הצפויה בתזרימי המזומנים בנכסים השונים לנוכח השלכות מגפת הקורונה. ביתר הפרמטרים המרכזיים ששימשו בעדכון הערכות השווי לא בוצעו שינויים מהותיים, לרבות בשיעורי ההיוון של הנכסים, וזאת בהתבסס בעיקר על היעדר עסקאות השוואה חדשות בתקופה, על ניתוח תשואות אג"ח מדינה למח"מים ארוכים (אשר נותרו כמעט ללא שינוי), ועל ההנחה כי ריבית בנק ישראל צפויה להישאר נמוכה לתקופה ארוכה.

דמי השכירות הממוצעים בהערכות השווי (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול) באזורים השונים בשטחי משרדים נעים בטווח של 106-35 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2019, 108-34 ש"ח לחודש למ"ר), במבני מסחר בטווח של 158-72 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2019, 157-76 ש"ח לחודש למ"ר) ובמבני תעשייה ולוגיסטיקה בטווח של 46-17 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2019, 47-16 ש"ח לחודש למ"ר).

ו. 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- 300 מיליון ש"ח (כ- 313 מיליון ש"ח בשנת 2019).

ז. תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה.

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

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ח. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

להלן דמי ההשכרה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי שכירות חתומים (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות להארכת חוזים):

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
289,835	298,400	296,501	בשנה ראשונה
240,421	243,329	240,480	בשנה שנייה
192,132	187,667	157,037	בשנה שלישית
133,289	84,622	129,011	בשנה רביעית
355,067	374,706	470,374	בשנה חמישית ואילך
<u>1,210,744</u>	<u>1,188,724</u>	<u>1,293,403</u>	סך-הכל

ט. קרקעות בחכירה:

1. החברה הינה בעלת זכויות חכירה בכ- 62% 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- CPIU. ליום 31 בדצמבר 2020, דמי החכירה המינימאליים השנתיים הינם בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח. סכום ההתחייבות המהוונת בשיעור ההיוון הגלום בעסקה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 הינו בסך של כ- 65.1 מיליון ש"ח וכ- 69.2 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.

י. השבחות נכסים- מתחם אינפיניטי פארק רעננה:

החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם אינפיניטי פארק, הממוקם בצומת רעננה ("המתחם"). החברה, ביחד עם השותף במתחם, החלו בהקמת מגדל משרדים בן 30 קומות במתחם. שלב החפירה והדיפון, אשר החל במהלך שנת 2019, הושלם. בחודש אפריל 2020 החלו עבודות ההקמה והביצוע של החניון ומגדל המשרדים. סיום הבנייה של מגדל המשרדים צפוי במחצית הראשונה של שנת 2023.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות:

א. הרכב חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31.12.2019	31.12.2020	
233,941	238,958	השקעות
36,105	39,601	הלוואות*
270,046	278,559	סך-הכל

* הלוואות שאינן צמודות למדד ונושאות ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (2.62% בשנת 2020).

ב. פירוט החברות המוחזקות העיקריות של החברה:

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת**		שיעור ההחזקה בזכויות בהון בחברה המוחזקת		הפניה	שם החברה המוחזקת
2019	2020	2019	2020		
חברות בנות					
84,623	90,702	*	*	ג(1)	תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ
57,495	79,978	67%	67%	ג(2)	שגיא שי נדל"ן בע"מ
עסקאות משותפות					
19,086	22,142	33%	33%	ג(3)	חברה פרטית
17,527	14,905	50%	50%	ג(4)	חברה פרטית
13,429	15,230	40.2%	40.2%	ג(5)	חברה פרטית
חברות כלולות					
51,353	50,714	50%	50%	ג(6)	גני שרונה (א.מ.ט.א) בע"מ
13,139	13,259	50%	50%	ג(7)	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 2020 הינה כ- 161,829 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ- 154,466 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. ביום 1 במאי 2019 השלימה החברה את רכישתם של מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) מצד ג' ("המוכר") במספר תאגידים פרטיים ("התאגידים") המחזיקים ב- 50% מהון המניות המונפק של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות המונפק של מחצית היובל מוחזקת בידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
- ב. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. כ- 45,000 מ"ר משטחי הנכס וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025 במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
- ג. התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח ("התמורה"), מתוכה כ- 35 מיליון ש"ח שולמו במזומן, כ- 70 מיליון ש"ח באמצעות חוב בתאגידים, והיתרה בהקצאה פרטית של כ- 1.2 מיליון מניות רגילות של החברה בשווי 20 מיליון ש"ח (על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שנקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד השלמת העסקה).
- ד. בחודש אפריל 2019, בהמשך למשא ומתן בין החברה לבין המוכר לבין השותפה, נחתמה תוספת להסכם המכר בין החברה לבין המוכר, וכן נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין המוכר לבין השותפה. בהתאם להסכם הפשרה, ויתרה השותפה על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות בקשר עם העסקה, וסוכם, בין היתר, כי החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 25 מיליון ש"ח.
- כמו כן, סוכם כי השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת שהייתה קיימת במועד השלמת העסקה, למשך 6 שנים נוספות.
- ה. למחצית היובל שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מגופים מוסדיים.

2. חברה פרטית- מבני תעשייה ולוגיסטיקה- פארק התעשיות בר לב וציפורית

- א. בחודש פברואר 2019 רכשה החברה כ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 14,400 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה הממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר.
- ב. בחודש מאי 2020 זכתה החברה הפרטית במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת מגרש באזור תעשייה שגיא 2000 בעמק יזרעאל בשטח כולל של כ- 20.1 דונם, בעלות של כ- 15 מיליון ש"ח. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ותעסוקה.
- ג. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה ("השותף").
- ד. בין החברה לשותף נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
- ה. 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. החברה מחזיקה בכ- 33% מהון המניות של חברה פרטית, שבבעלותה 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 ("החברה הפרטית").

ב. לחברה אופציה לרכוש בהנחה את זכויות החברה הפרטית במרכז המסחרי לאחר שתסתיים הקמתו.

ג. ניהול החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה.

ד. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

4. חברה פרטית- כפר מסריק

א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").

ב. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשיה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר ("הפרויקט").

ג. עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ- 200 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 100 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.

ד. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק המממן את הקמת הפרויקט. ליום הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של 10 מיליון ש"ח.

ה. לתאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמים להשכרת שלושה מבנים, בשטח כולל של כ- 26 אלף מ"ר.

במהלך שנת 2019 הושלמה בניית מבנה ראשון בשטח כולל של כ- 8 אלף מ"ר והחלה בניית מבנה שני בשטח כולל של כ- 8 אלף מ"ר. בניית מבנה שלישי בשטח כולל של כ- 10 אלף מ"ר טרם החלה.

ו. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

5. חברה פרטית- עפולה

א. החברה מחזיקה ביחד עם ג"י.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTLV") (לפרטים בדבר JTLV ראה ביאור 17(ג)) 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית (חלק החברה כ- 40.2%) שבבעלותה מלוא זכויות הבעלות בקרקע בעפולה, בשטח של כ- 39 דונם, עליה חלה תכנית המאפשרת הקמת פרויקט המשלב שימושים לתעסוקה ומסחר ("החברה הפרטית"). יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה.

ב. בין בעלי המניות בחברה הפרטית נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית.

ג. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

6. גני שרונה

- א. החברה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק של גני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן: "גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב-15 מבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, והמיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם").
- ב. במסגרת הסכם לרכישת 18% נוספים מחודש יולי 2018 (בנוסף ל-32% שהחזיקה עד לאותו מועד), נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע בהתאם לתוצאות המתחם במועד ההתחשבנות, שיחול, לכל המאוחר, ביום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבנות"). ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבנות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").
- ג. הדוח על המצב הכספי כולל נכס בגין התאמת התמורה החזויה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. היתרה מוצגת בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.
- ד. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות גני שרונה, המהוות 10% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה. בנוסף, שעבדה המוכרת את זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.
- ה. בין בעלי המניות בגני שרונה נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול גני שרונה.
- ו. לגני שרונה שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

7. חברה פרטית- בית לחם הגלילית

- א. בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה רכישת 50% מהון המניות המונפק של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ-33 דונם, הממוקמים בסמוך למושב בית לחם הגלילית ("חברת הנכס").
- ב. יתרת המניות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים.
- ג. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ-23,200 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.

ביאור 8 - התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים:
הרכב:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
86,453	11,000	אשראי לזמן קצר מבנקים (א)
21,000	9,000	ניירות ערך מסחריים (ב)
107,453	20,000	
		<u>חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:</u>
123,549	125,872	חלויות שוטפות בגין אג"ח
2,218	1,292	חלות שוטפת בגין הלוואה בנקאית
125,767	127,164	
233,220	147,164	סך-הכל

(א) כולל יתרות של חברות בנות, בשיעור ריבית של $P+0.75\%$.
 (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.
 בחודש דצמבר 2019, נפרעו בפירעון מוקדם ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 19 מיליון ש"ח.
 בחודש אפריל 2020, נפרעו בפירעון מוקדם ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 12 מיליון ש"ח.
 ליום 31 בדצמבר 2020, ניירות הערך המסחריים מדורגים ע"י S&P מעלות בדירוג טווח קצר $ilA-1+$.

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:
הרכב:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
23,763	10,083	הוצאות לשלם בגין השקעות ורכישת נכסים
13,616	13,900	הוצאות לשלם
24,487	23,211	ריבית לשלם על אג"ח
4,819	1,793	הכנסות מראש
6,110	4,744	ספקים ושיקים לפרעון
1,778	3,909	פקדונות משוכרים
2,740	908	מוסדות ממשלתיים
530	1,135	מקדמות מלקוחות
1,414	1,690	צדדים קשורים
3,576	4,825	אחרים
82,833	66,198	סך-הכל

ביאור 10 - התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים:

הרכב:

31.12.2019	31.12.2020
(בניכוי חלויות שוטפות)	

11,177	72,032
11,177	72,032

הלוואות בנקאיות (א)

(א) הלוואות בנקאיות שקליות לא צמודות של חברות בנות, בשיעור ריבית בטווח שבין P-0.1% לבין 2.7%.

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו:

א. הרכב:

31.12.2019	31.12.2020
------------	------------

סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות
-----------------------------------	-----------------------------------

שיעור ריבית נקובה

שיעור ריבית אפקטיבית משוקללת

בסיס הצמדה

23,452	-
671,018	252,006
1,128,113	1,101,972
506,707	882,712
-	216,952
2,329,290	2,453,642

3.90

3.27

צמוד מדד

אג"ח (סדרה ג')

4.00

2.14

צמוד מדד

אג"ח (סדרה ד')

4.00

1.98

צמוד מדד

אג"ח (סדרה ה')

3.50

1.57

צמוד מדד

אג"ח (סדרה ו')

2.50

0.81

צמוד מדד

אג"ח (סדרה ז')

סך-הכל

ב. פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2020:

שווי שוק	ריבית לשלם	ערך בספרים	ע.נ צמוד מדד	ע.נ נומינלי
----------	------------	------------	--------------	-------------

23,540	258	23,313	23,280	21,635
336,644	3,475	318,279	305,291	305,291
1,240,748	11,520	1,121,368	1,012,156	1,006,202
977,531	7,905	896,568	793,813	781,212
221,535	53	219,986	192,055	192,055

ג. אג"ח (סדרה ג'):

בחודש יולי 2010, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב (סדרה ג') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2010, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.9% אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה. הקרן של אגרות החוב (סדרה ג') תפרע ב-22 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף מיום 18 ביולי 2010.

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

ד. אג"ח (סדרה ד'):

בחודש ספטמבר 2013, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד'). אגרות החוב (סדרה ד') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2013, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% אשר תשולם בשני תשלומים כל שנה. הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') תפרע ב- 11 תשלומים שאינם שווים, החל מיום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ראה ביאור 17(יא).

ה. אג"ח (סדרה ה'):

בחודש נובמבר 2015, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2015, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028. הקרן של אגרות החוב (סדרה ה') תפרע ב- 17 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראה ביאור 17(יא).

ו. אג"ח (סדרה ו'):

בחודש יוני 2016, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2016, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031. הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') תפרע ב- 22 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה ביאור 17(יא).

ז. אג"ח (סדרה ז'):

בחודש דצמבר 2020, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034. הקרן של אגרות החוב (סדרה ז') תפרע ב- 18 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ראה ביאור 17(יא).

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

ח. הנפקות ופדיונות אגרות חוב במהלך התקופה:

1. בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 339 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך ברוטו של כ- 404 מיליון ש"ח.
2. בחודש מאי 2020 ביצעה החברה ביוזמתה פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה ד'). הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בסך של 347 מיליון ש"ח ערך נקוב, היווה כ- 52% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. סכום הפדיון המוקדם הכולל ששילמה החברה הינו בסך של כ- 375.5 מיליון ש"ח. בעקבות הפדיון המוקדם, הכירה החברה בהוצאה חד פעמית בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שנזקפה לסעיף הוצאות המימון.
3. בחודש דצמבר 2020, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 192 מיליון ש"ח ערך נקוב, בתמורה לסך ברוטו של כ- 222 מיליון ש"ח.

ט. דירוג אג"ח:

ליום 31 בדצמבר 2020, אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י S&P מעלות בדירוג AA/Stable.

ביאור 12 - הון:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

31.12.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
178,272,862	300,000,000	178,690,252	300,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

ב. זכויות המניות:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. 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:

2019	2020
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
מספר מניות	מספר מניות
175,931,074	178,272,862
1,366,186	160,912
975,602	256,478
178,272,862	178,690,252

יתרה ליום 1 בינואר

הנפקת מניות

מניות הנובעות ממימוש כתבי אופציה

יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 12 - הון (המשך):

ד. הצעה לציבור והנפקות פרטיות של מניות ואופציות:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
11.02.2018	חברת ניהול (1)	-	29,799 מניות	-
25.04.2018	חברת ניהול (1)	-	33,740 מניות	-
16.07.2018	חברת ניהול (1)	-	33,289 מניות	-
25.09.2018	גוף מוסדי	הנפקה פרטית	3,360,000 מניות	כ- 50.1 מיליון ש"ח
31.10.2018	חברת ניהול (1)	-	34,338 מניות	-
31.10.2018	עובדי חברת הניהול (2)	-	1,866,495 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2018	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	298,826 מניות	-
27.01.2019	חברת ניהול (1)	-	36,374 מניות	-
22.05.2019	חברת ניהול (1)	-	37,269 מניות	-
22.05.2019	פרטי	הנפקה פרטית	1,225,093 מניות	20 מיליון ש"ח ראה ביאור 7(ג)(1)
21.07.2019	חברת ניהול (1)	-	36,423 מניות	-
14.11.2019	חברת ניהול (1)	-	31,027 מניות	-
14.11.2019	עובדי חברת הניהול (2)	-	1,087,614 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2019	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	975,602 מניות	-
28.01.2020	חברת ניהול (1)	-	29,334 מניות	-
06.05.2020	חברת ניהול (1)	-	36,165 מניות	-
23.07.2020	חברת ניהול (1)	-	46,961 מניות	-
22.10.2020	חברת ניהול (1)	-	48,452 מניות	-
01.11.2020	עובדי חברת הניהול (2)	-	1,683,624 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2020	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	256,478 מניות	-

בדבר הנפקה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 22(א).

- (1) הקצאות המניות לחברת הניהול בוצעו בתמורה לקבלת שירותי ניהול מחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימה בחודש ספטמבר 2013 ("הסכם הניהול"). לפרטים ראה ביאור 17(א).
- (2) הקצאות לעובדי חברת הניהול הוקצו כחלק מן התמורה שנקבעה בהסכם הניהול. לפרטים ראה ביאור 17(א) לדוחות הכספיים.

בחודש פברואר 2020, פרסמה החברה תשקיף מדף אשר על פיו, ובכפוף לתנאים הקבועים בו, תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור.

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים:

כקדן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדידינד 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 דידינד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת.

תקנון החברה כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדידינדים בהתאם להוראות הפקודה, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה ולהוראות הדין.

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים (המשך):

5. דיבידנד שהוכרז:

א. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו:

שולם בחודש	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד
דצמבר 2020	0.18	32,164	12 בנובמבר 2020
ספטמבר 2020	0.18	32,136	12 באוגוסט 2020
יוני 2020	0.18	32,127	20 במאי 2020
אפריל 2020	0.17	30,336	12 במרץ 2020
דצמבר 2019	0.17	30,305	17 בנובמבר 2019
ספטמבר 2019	0.17	30,276	13 באוגוסט 2019
יוני 2019	0.17	30,258	14 במאי 2019
אפריל 2019	0.16	28,230	12 במרץ 2019
דצמבר 2018	0.16	28,147	13 בנובמבר, 2018
ספטמבר 2018	0.16	27,582	12 באוגוסט, 2018
יוני 2018	0.16	27,575	13 במאי, 2018
אפריל 2018	0.15	25,843	14 במרץ, 2018

חלוקת הדיבידנדים כמפורט לעיל לא הצריכה את אישורו של בית המשפט.

ב. בדבר החלטת חלוקת דיבידנד מיום 14 במרץ 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 22(ב).

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:

א. מהות והיקף הסדרי התשלומים מבוססי מניות במהלך התקופה:

בהתאם להתקשרות בהסכם הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2013 (ראה ביאור 17(א)), זכאית חברת הניהול, בין היתר, לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, במהלך השנים 2020 ו- 2019 החברה הקצתה לחברת הניהול 160,912 ו- 141,093 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול, בהתאמה.

בדבר הקצאת מניות לחברת הניהול, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 22(א).

בנוסף, החברה מקצה אחת לשנה אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בשווי הוגן של 2.8 מיליון ש"ח, בגין 12 החודשים העוקבים, אשר מחולקות, במלואן, לעובדים בחברת הניהול אשר פועלים מטעמה עבור החברה ולנותני שירותים לחברה. תקופת הבשלת האופציות הינה לאחר שנה אחת ממועד הקצאתן, והן יפקעו לאחר שלוש שנים ממועד הקצאתן. בהתאם להסכם, בגין 2020/2021 הקצתה החברה בחודש נובמבר 2020 לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה 1,683,624 אופציות בשווי של 2.8 מיליון ש"ח לרכישת מניות רגילות של החברה.

ב. להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

2019		2020		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	
13.16	6,775,088	15.71	4,717,535	קיימות במחזור לתחילת שנה
21.79	1,087,614	13.52	1,683,624	הוענקו במהלך התקופה
11.37	(3,145,167)	12.87	(1,797,525)	מומשו או פקעו במהלך התקופה
15.71	4,717,535	15.33	4,603,634	קיימות במחזור לתום שנה
13.93	3,629,921	16.48	2,920,010	ניתנות למימוש בתום השנה

* מימוש אופציות נטו (cashless).

ג. השפעת הסדרי תשלום מבוסס מניות על הרווח לתקופה ועל הדוח על המצב הכספי:

2018	2019	2020	
3,728	5,586	4,639	הוצאה הנובעת מהסדרי תשלום מבוסס מניות

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
23,655	26,075	26,254	דמי ניהול לבעלי ענין *
3,728	5,586	4,639	תשלום מבוסס מניות *
1,373	1,433	1,632	שכר דירקטורים
4,012	3,523	4,390	שירותים מקצועיים
148	205	211	מיסים ואגרות
259	1,391	657	אחרות
<u>33,175</u>	<u>38,213</u>	<u>37,783</u>	סך-הכל

* ראה ביאורים 17 (א) ו-18 (א).

ביאור 15 - הכנסות והוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
720	1,434	2,318	הכנסות ריבית מהשקעות, פקדונות והלוואות
-	4,347	4,072	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
-	3,358	3,614	התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני- ראה ביאור 7(ג)(6)
-	-	11,341	הכנסות בגין שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
441	480	135	הכנסות אחרות
<u>1,161</u>	<u>9,619</u>	<u>21,480</u>	סך-הכל הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
58,373	55,086	31,313	ריבית והצמדה על אגרות חוב, נטו *
860	447	99	ריבית על הלוואות בנקאיות לזמן קצר ואשראי מאחרים
523	1,847	1,857	ריבית על הלוואות בנקאיות וחוב בנקאיות לזמן ארוך
6,972	-	-	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
1,187	353	-	הוצאות בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
-	-	7,181	הוצאה בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב- ראה ביאור 11(ח)
1,988	2,088	1,952	עמלות והוצאות אחרות
<u>69,903</u>	<u>59,821</u>	<u>42,402</u>	סך-הכל הוצאות מימון

* כולל הכנסות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 14,199 אלפי ש"ח (בשנת 2019 הוצאות בסך של כ- 6,785 אלפי ש"ח, ובשנת 2018 הוצאות בסך של כ- 13,921 אלפי ש"ח).

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

א. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין הפועלת בהתאם להוראות סעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן "הפקודה"). במהלך שנת 2016 התקבל תיקון 222 לפקודה שכלל עדכונים ותיקונים במספר היבטים הקשורים למיסוי קרנות להשקעה במקרקעין.

הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו, לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז ההפסדים, תחשב ההכנסה החייבת של קרן השקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורט להלן.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם.

ההפסדים, ככל שיווצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיזוז ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים שפורטה לעיל.

ב. הפקודה קובעת כי קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה;
3. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
4. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963;
5. ב- 30 ביוני בכל שנת מס וב- 31 בדצמבר בכל שנת מס התקיימו לגביה כל אלה:

א. שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף לקוחות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה;

ב. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור והשכרה ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ- 75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח;

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:

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

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

5. (המשך):

ג. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור והשכרה בישראל לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור והשכרה; דהיינו קרן השקעות במקרקעין יכול שתשקיע בנכסי נדל"ן מניבים מחוץ לישראל עד לשיעור של 25% מכלל נכסי הנדל"ן המניבים של הקרן.

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

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין.

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם מיום הרכישה עד למועד הבדיקה; (2) המחיר אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום;

ה. מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן – המועד השני) – ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך – לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה; לענין זה – (1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

(2) אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

ו. הקרן מחויבת לחלק מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט בביאור 12(ה) לעיל. חלוקת הדיבידנד כפופה לאישור דירקטוריון החברה והוראות הדין.

6.

א. על החזקה של קרן השקעות במקרקעין באיגוד מקרקעין יחולו ההוראות המפורטות להלן בהתקיים כל התנאים:

1. לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק 2 לפקודה וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין והם מוחזקים על ידה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

6.א. (המשך):

2. היה איגוד המקרקעין תושב חוץ, תחזיק הקרן בזכויות בו רק אם קיבלה את אישור מנהל רשות המסים מראש, ובלבד שהאיגוד הינו תאגיד שקוף לצרכי מס במדינה, או במדינות שבהן הוא תושב.

ב. החזיקה קרן השקעות בזכות באיגוד מקרקעין כאמור לעיל, יחולו ההוראות שנקבעו בפקודה, לרבות:

1. יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין ממועד הרכישה כהכנסה החייבת וההפסדיה של הקרן וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד יחשבו לנכסיה והתחייבויותיה של הקרן כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין.

2. לגבי איגוד מקרקעין שנרכש במהלך השנה, יחול האמור לעיל לגבי ההכנסה החייבת וההפסדים באופן יחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד לתום שנת המס.

3. הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן ניתן לקיזוז כנגד הכנסה מאותו איגוד בלבד.

4. חדלה קרן להשקעות להחזיק בזכויות באיגוד מקרקעין, יחולו על האיגוד הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין לפי העניין. בפקודה נקבע בנוסף כי הכנסתו החייבת של איגוד מקרקעין והפסדיו ייחשבו ממועד הרכישה גם כהכנסתם החייבת והפסדיהם של יתרת בעלי המניות והכל בהתאם לחלקם היחסי במניות איגוד המקרקעין. בפקודה נקבעו הוראות בעניין אופן ייחוס ההכנסה החייבת והמקדמות שנצמחו ושולמו באיגוד המקרקעין לשאר בעלי המניות כיחיד וכחברה.

7. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:

א. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.

ב. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.

ג. הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.

ד. מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.

המס ששילמה קרן השקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

8. מיסים ששולמו בחו"ל:

- מיסי חוץ ששילמה קרן השקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.
9. במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה ע"פ שעורי המס הקבועים בפקודה על הכנסות מדיבידנד.
10. תיקון 222 כלל בנוסף הקלות במיסוי על העברת מקרקעין לקרן ביסוד והקלות לקרנות ריט שישקיעו במקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות לסיווג כקרן השקעות במקרקעין, שנקבעו בפקודת מס הכנסה.

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2015.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות:

א. הסכם הניהול

בחודש ספטמבר 2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישורן של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה בהתאם למדיניות התגמול שאושרה, התקשרות עם חברת הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2013 לתקופה של שבע שנים. לחברה עמדה אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שנתיים נוספות. ההסכם אושר באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 6 באוקטובר 2013. תוקפה של מדיניות התגמול הוארך באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה מימים 30 באוקטובר 2016 ו- 3 בנובמבר 2019, לאחר שועדת התגמול ודירקטוריון החברה המליצו לאסיפה הכללית על הארכת תוקפה. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול, לתקופה של שנתיים נוספות, החל מיום 27 בספטמבר 2020. מתוקף הסכם הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לתגמול כספי משתנה תלוי שווי נכסים בשיעורים קבועים כדלקמן:

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

בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי תלוי ביצועים, המבוסס על יעדים מדידים על פי תוצאותיה הכספיות של החברה בשנה הרלוונטית, ולתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

א. הסכם הניהול (המשך):

בנוסף, החברה תקצה לחברת הניהול אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בשווי הוגן של 2.8 מיליון ש"ח בשנה, אשר יחולקו, במלואן, לעובדים בחברת הניהול אשר פועלים מטעמה עבור החברה. בדבר הקצאות בפועל של מניות רגילות של החברה לחברת הניהול ואופציות לרכישת מניות רגילות של החברה לעובדים בחברת הניהול ראה ביאור 13(א).

ב. כתב התחייבות לשיפוי נושא משרה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 הוציאה החברה כתבי שיפוי לנושאי משרה בה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית ביום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך) וכן בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין. סכום השיפוי שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם ע"י החברה, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לסכום של 20% מהונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים השנתיים האחרונים הידועים בשנת התשלום בפועל או על סך של 15 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם, בגין סוגי הארועים המפורטים בהחלטה. כמו כן, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

ג. מרכז מסחרי בגני תקווה

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

2. תנאיה העיקריים של העסקה הינם כדלקמן:

- א. בתמורה לרכישת הממכר תשלם החברה למוכר סך של 110 מיליון ש"ח, צמוד לעליית המדד ("התמורה"), בתשלום אחד שישולם (בתוספת מע"מ) בדצמבר 2021 ("מועד הסגירה") או במועד מוקדם יותר כפי שתודיע עליו החברה, ובלבד שעובר לאותו מועד הנכס החל להניב, ולאחר שנמסר לחברה.
 - ב. בתום חמש שנים ממועד הסגירה, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם ל- 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מסך של 95 מיליון ש"ח.
 - ג. בגין חמש שנות ההפעלה הראשונות של הנכס קבעו הצדדים יעדי NOI, אשר בגין אי עמידה בהם ישלם המוכר לחברה קנס ובגין NOI גבוה יותר, תשלם החברה למוכר מענק.
- יעדי ה- NOI המובטחים לחברה מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ג. מרכז מסחרי בגני תקווה (המשך):

2. תנאיה העיקריים של העסקה הינם כדלקמן (המשך):

ד. עד למועד תשלום מלוא התמורה, החברה תעמיד לטובת המוכר מספר ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה לפי הסכם המכר וכנגד קבלת בטוחות לשביעות רצונה. הערבויות יושבו לחברה כנגד תשלום התמורה על ידה.

למועד פרסום הדוח על המצב הכספי החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 90 מיליון ש"ח. ה. בין החברה למוכר נחתם הסכם שיתוף המסדיר את ניהול הנכס. ניהול השוטף של הנכס יתבצע על ידי המוכר. כל ההחלטות בקשר לנכס יהיו משותפות.

ד. איגוד מקרקעין- בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה

1. בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית. לחברה אופציה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותפים.

2. החברה הפרטית התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("בעלי הנכס") בהסכם ברירה, לפיו, העמידה החברה הפרטית לבעלי הנכס הלוואה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, ומנגד עומדת לה האפשרות לחייב את בעלי הנכס לפרוע את ההלוואה, או לחילופין, לקיים הסכם חכירה לטווח ארוך ("הסכם החכירה") של מגרש בשטח של כ- 2.5 דונם ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, עליו בנוי מבנה הכולל כ- 3,000 מ"ר ב- 4 קומות משרדים וקומת מסחר ("הנכס").

3. בכוונת החברה הפרטית לקדם תב"ע נקודתית להוספת זכויות משמעותיות מכוח מסמך המדיניות של עיריית הרצליה.

4. במידה והחברה הפרטית תבחר שלא לממש את זכותה לקיום הסכם החכירה, חלף ההלוואה, תעמוד לבעלי הנכס האופציה לחייב אותה להתקשר בהסכם החכירה (בשינויים המחויבים), ותחת התנאים שנקבעו.

5. החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לשותפים והעניקה ערבות חברה בגין מסגרת אשראי שהועמדה לטובת החברה הפרטית בסך של 20 מיליון ש"ח.

6. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.

ה. איגוד מקרקעין בייעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה- בית שמש

1. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה עם צד שלישי ("השותף") בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולן של שלוש חברה פרטיות ("החברות הפרטיות") המהוות איגודי מקרקעין.

2. החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הפרטיות.

3. בחודש ינואר 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, זכו החברות הפרטיות במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת שלושה מגרשים בבית שמש, בשטח כולל של כ- 48.1 דונם, בעלות של כ- 82 מיליון ש"ח.

4. בכוונת החברות הפרטיות לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 55,000 מ"ר ("הפרויקט").

5. 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.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ו. בחודש אפריל 2015, הקימה החברה ביחד עם ג'יי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTLV"), חברה משותפת למתן שירות ניהול נכסים מסחריים, בבעלות משותפת בחלקים שווים ("החברה המשותפת"). החברה המשותפת מעניקה שירותי ניהול לנכסים מסחריים שבבעלות או בשליטת הצדדים.

ז. סיום הסכם שכירות עם שוכר עיקרי במתחם רעננה ("אמדוקס")
בחודש דצמבר 2017, הודיעה אמדוקס על מימוש אופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש. לפיכך, יסתיים הסכם השכירות שבין החברה לאמדוקס ביום 13 בדצמבר 2022.

ח. התקשרות לרכישת חניון בתל אביב

1. בחודש אוגוסט 2017, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") לרכישת 90% מחניון תת קרקעי, אשר צפוי לכלול כ- 400 מקומות חניה, שייבנה במסגרת פרויקט משרדים ומסחר שיוקם במתחם יצחק שדה ("חסן עראפה") בתל-אביב ("החניון").

2. התמורה בגין חלק החברה בחניון הינה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, וזו תותאם למספר החניות שיהיו בפועל. סך של כ- 22 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו, והיתרה תשולם למוכרים רק לאחר השלמת בניית החניון, ובכפוף לקבלת טופס 4 לכל הבניין והתקנת כל המערכות הטכניות הנדרשות בחניון לצורך הוצאת רישיון עסק לחניון.

3. במסגרת העסקה נחתם בין החברה לבין השותף אשר יחזיק ב- 10% הנותרים בחניון, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהולו ואחזקתו של החניון וכן בנוגע למנגנוני עבירות.

ט. פוליסה לביטוח נושאי משרה

החברה התקשרה עם הראל חברה לביטוח בע"מ בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס "הגשת תביעה" (Claims made). גבולות האחריות המכוסים בפוליסת הביטוח הינם 20 מיליון דולר. הפוליסה הינה בתוקף עד לתאריך 28 בפברואר 2022.

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

ליום 31 בדצמבר 2020, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים. החברה הגיעה להסכמה עם בנקים מסחריים וגופים מוסדיים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2020 עמדו על סך של 600 מיליון ש"ח, ומתוכן ניצלה החברה סך של כ- 263 מיליון ש"ח (כ- 247 מיליון ש"ח למועד פרסום הדוח על המצב הכספי).

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

יא. אמות מידה פיננסיות

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013 להנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015 להנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 ביוני 2016 להנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 27 בדצמבר 2020 להנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים.

ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,674 מיליון ש"ח.

יב. החברה העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן:

- ערבויות בנקאיות בגין השקעה בחברה מוחזקת בסך של 10 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7(ג)(4)).
- ערבויות בנקאיות בסך של כ- 90 מיליון ש"ח בגין התקשרות לרכישת מקרקעין (ראה ביאור 17(ג)).
- ערבויות בנקאיות לשותפים בנכסים בסך של כ- 54 מיליון ש"ח.
- ערבויות בנקאיות נוספות להבטחת התחייבויותיה במהלך עסקיה בסכום של כ- 16 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 170 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה למועד פרסום הדוח על המצב הכספי הינו כ- 154 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ערבות שהעמידה החברה לטובת חברה פרטית, ראה ביאור 17(ד).

יג. שעבודים

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד ג' (ראה ביאור 6(ט)(3)), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.
- לחברה שעבוד על חלק ממתחם רעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה (ראה ביאור 6(י)), הנועד להבטיח את הליווי הבנקאי של השותף של החברה במתחם, ואשר יוסר עם סיום הבניה. במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.
- לפרטים בדבר שעבודים במסגרת חברות מוחזקות ראה ביאור 7(ג).

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
23,655	26,075	26,254	הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול (ד)
3,728	5,586	4,639	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות (ד)
70	70	70	הוצאות שירותי תפעול מחברות קשורות (ה)
1,710	1,787	1,408	הוצאות שירותי ניהול נכסים ע"י צדדים קשורים (ז)

ב. יתרות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

31.12.2019	31.12.2020	
36,105	39,601	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ט)
1,414	1,690	זכאים ויתרות זכות

ג. שכר והטבות לבעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020	
מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח
6	1,373	6	1,433	6	1,632

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

ד. בדבר הסכם עם חברת הניהול לקבלת שירותי ניהול ראה ביאור 17(א).

ה. חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי תפעול הכוללים שכירות שטחי משרד, שימוש במחשבים וכדומה.

ו. בחודש נובמבר 2010, נחתם הסכם עם חברת הניהול לפיו תשכור חברת הניהול משרדים, בבניין ברחוב הנחשת 6 בתל אביב אשר מחצית מזכויותיו בבעלות החברה. הסכם השכירות חל מיום 1 בינואר 2011 ודמי השכירות הינם בתנאי שוק. בחודש נובמבר 2017, אושרה על ידי דירקטוריון החברה השכרת שטח משרדים נוסף לחברת הניהול בתנאים דומים.

ז. בעיקר בגין הוצאות שירותים לחברת הניהול נכסים. לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ו).

ח. בגין הנפקות שביצעה החברה בשנת 2020, שילמה לצד קשור סך של כ- 350 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה וריכוז בהנפקות של ניירות ערך שונים (כ- 409 אלפי ש"ח וכ- 310 אלפי ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה).

ט. בגין הלוואות בעלים לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכירה החברה בשנת 2020 בהכנסות מימון בסך של כ- 986 אלפי ש"ח (כ- 652 אלפי ש"ח וכ- 402 אלפי ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

31.12.2019		31.12.2020		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
2,690,277	2,477,327	2,799,998	2,602,725	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 להשכרתם 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, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית 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 מנכ"ל החברה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"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:

1. כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות, היררכיית השווי ההוגן הינה:
 - א) רמה 1- מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
 - ב) רמה 2- נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
 - ג) רמה 3- נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. היררכיית השווי ההוגן (המשך):

2. להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31.12.2020				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
45,490	-	-	45,490	נכסים פיננסיים:
27,363	-	-	27,363	- מניות
6,276	-	-	6,276	- אגרות חוב
				- קרנות נאמנות
				- התאמת תמורה בגין רכישת חברה
6,972	6,972	-	-	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני-
86,101	6,972	-	79,129	ראה ביאור 7(ג)(6)
				התחייבויות פיננסיות:
				- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן
3,972	3,972	-	-	להשקעה- נכללת בהתחייבויות אחרות
				לזמן ארוך בדוח על המצב הכספי
31.12.2019				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
3,726	-	-	3,726	נכסים פיננסיים:
130,708	-	53,648	77,060	- מניות
30,030	-	-	30,030	- אגרות חוב
				- קרנות נאמנות
				- התאמת תמורה בגין רכישת חברה
3,358	3,358	-	-	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני-
167,822	3,358	53,648	110,816	ראה ביאור 7(ג)(6)
				התחייבויות פיננסיות:
				- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן
4,010	4,010	-	-	להשקעה- נכללת בהתחייבויות אחרות
				לזמן ארוך בדוח על המצב הכספי

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. החברה חשופה לסיכוני השוק המפורטים להלן:

סיכון בגין שיעור ריבית

חברות הבנות נטלו הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה.

1. סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן קצר בריבית משתנה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי שיעורי הריבית.

2. ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים:

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את הרווח לשנת 2020 בסכום של כ- 1 מיליון ש"ח (ללא שינוי משנת 2019). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

סיכוני מדד

החברה חשופה לשינוי במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (ראה סעיף א' לעיל). מניתוחי רגישות שביצעה החברה עולה כי שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן ישפיע על תוצאות הפעילות בכ- 26 מיליון ש"ח (בשנת 2019 כ- 25 מיליון ש"ח). מרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

סיכון מטבע

החברה חשופה לסיכוני מטבע בגין חוזי שכירות הצמודים לשער החליפין של הדולר. מניתוחי שביצעה החברה עולה כי רגישות תוצאות פעילות החברה (נטו) לשינויים בשער החליפין של הדולר הינה זניחה.

ה. סיכוני אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות החברה והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, מערביות 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. ליום הדוח על המצב הכספי, קיימים חובות בפיגור בסכומים זניחים להיקף פעילות החברה. מרבית חובות אלה מגובים בערבויות בנקאיות. החברה קבלה בטחונות בגין ערבויות שהעמידה לצדדים שלישיים.

ו. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון חזויים של התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית) בהתבסס על שיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2020	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	2.35%	11,259	-	-	-	-	-	11,259
נייר ערך מסחרי	0.5%	9,045	-	-	-	-	-	9,045
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	2.7%-1.5%	2,436	70,665	1,343	1,200	-	-	75,644
אגרות חוב	4%-2.5%	168,766	247,107	240,825	234,542	381,841	1,566,809	2,839,890
		191,506	317,772	242,168	235,742	381,841	1,566,809	2,935,838
31 בדצמבר 2019	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	2.5%-1.65%	88,036	-	-	-	-	-	88,036
נייר ערך מסחרי	0.65%	21,137	-	-	-	-	-	21,137
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	2.75%-2.65%	2,555	2,499	2,445	2,390	2,228	2,418	14,535
אגרות חוב	4%-3.5%	170,939	234,887	309,124	299,870	290,618	1,420,436	2,725,874
		282,667	237,386	311,569	302,260	292,846	1,422,854	2,849,582

* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה, ראה ביאור 6(ט)(3).

** לפרטים בדבר ערבויות, ראה ביאור 17(יב).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניהול הון של החברה:

הון החברה כולל את הון המניות הרגילות, פרמיה, העודפים, וקרנות הון אחרות. החברה מנהלת את הונה על מנת למקסם את התשואה לבעלי המניות תוך התחשבות בדרישות לשמירת הון מקרן השקעות במקרקעין (כמתואר בביאור 16).

החברה מנהלת את מבנה ההון בדרכ של הנפקות הון, תשלומי דיבידנד וגיוסי הון על מנת לקיים את הוראות הפקודה בדבר ההון.

הנהלת החברה והדירקטוריון סוקרים באופן שוטף את ההיבטים הקשורים לניהול ההון של החברה.

לפרטים בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאורים 17(י) ו-17(יא).

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינם סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2020				
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
	71,262	2,452,839	120,848	יתרה ליום 1 בינואר
(19,215)	-	-	(19,215)	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
379	8,688	-	(8,309)	גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
620,338	-	620,338	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(446,819)	-	(446,819)	-	פדיון אגרות חוב
154,683	8,688	173,519	(27,524)	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	(4,084)	7,181	-	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
	-	(38,845)	-	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
	-	(14,199)	-	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
	120	(981)	-	התאמות אחרות
	<u>75,986</u>	<u>2,579,514</u>	<u>93,324</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון (המשך):

2019			
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
	73,582	2,026,105	163,722
(47,966)	-	-	(47,966)
(99,629)	-	-	(99,629)
546,613	-	546,613	-
(84,938)	-	(84,938)	-
314,080	-	461,675	(147,595)
	(4,359)	-	-
	-	(35,649)	-
	-	6,785	-
	1,652	-	104,721
	*387	(6,077)	-
	71,262	2,452,839	120,848

יתרה ליום 1 בינואר

קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון

שערוך התחייבויות פיננסיות, נטו

הפחתת פרמיה על אגרות חוב

הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן

איחוד לראשונה של חברות בנות התאמות אחרות

יתרה ליום 31 בדצמבר

* סווג מחדש.

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 בסיסי:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
271,415	423,686	151,664
172,141	175,931	178,273
973	825	80
163	664	133
173,277	177,420	178,486
1.566	2.388	0.850

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			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
			חישוב רווח מדולל למניה:
271,415	423,686	151,664	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
			ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים):
173,277	177,420	178,486	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות הבסיסי (באלפים) בתוספת:
778	1,048	395	אופציות למניות לעובדים ולנותני שירותים
174,055	178,468	178,881	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
1.559	2.374	0.848	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- א. בחודש ינואר 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לחברת הניהול 43,691 מניות רגילות בהתאם להסכם הניהול בעבור שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2021 (ראה ביאור 13(א)).
- ב. בישיבת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2021, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של 0.18 ש"ח למניה ובסה"כ כ- 32.2 מיליון ש"ח (על פי מספר המניות ביום ההחלטה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2021.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 19 :

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת126) המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

תקנה 10א : **תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים**

ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון בחלק השני לדוח זה.

תקנה 11: השקעות בחברות בנות כלולות

להלן רשימת ההשקעות של החברה בחברות הבנות ובחברות הכלולות המהותיות שלה :

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	ערך בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			פירוט בדבר יתרות הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			
					בהון המניות המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואה ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	תנאי הצמדה	ריבית	תאריך פירעון הלוואה
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ⁽¹⁾	(1)	(1)	(1)	90,702 ⁽²⁾	(1)	(1)	(1)	2,060	ללא הצמדה	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.62% בשנת 2020)	-
גני שרונה (אמטא) בע"מ	מניות רגילות	2,000	1,000	50,714	50%	50%	50%	3,926	ללא הצמדה	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.62% בשנת 2020)	-
שגיא שי נדל"ן בע"מ	מניות רגילות	300	200	79,978	67%	67%	67%	42,303	ללא הצמדה	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.62% בשנת 2020)	-

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

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 2020, הינה כ- 161,829 אלפי ש"ח.

שינויים בהשקעות בחברות בנות וכלולות בשנת הדיווח

תקנה 12:

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	סוג נייר הערך	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	עלות (תמורה) (באלפי ש"ח)
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ⁽³⁾	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(1) לדוחות הכספיים	
גני שרונה (אמטא) בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(6) לדוחות הכספיים	
שגיא שי נדל"ן בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים	

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח

תקנה 13:

שם חברת הבת/כלולה	רווח (הפסד) (באלפי ש"ח) ⁽⁴⁾	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל (באלפי ש"ח)
מחצית היובל בע"מ	6,764	-	-	48
גני שרונה (אמטא) בע"מ	(1,478)	-	-	119
שגיא שי נדל"ן בע"מ	5,905	-	-	955

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

³ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

⁴ נתוני הרווח (הפסד) הינם במונחי 100% של החברה המוחזקת.

בתקופת הדיווח, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") ניירות ערך שהנפיקה החברה כדלקמן:

תאריך	סוג נייר ערך	כמות	פירוט
28.01.2020	מניות	29,334	הצעה פרטית לריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") ⁽⁵⁾ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 12.01.2020.
21.4.2020	אגרות חוב (סדרה ו')	339,200,000 ש"ח ע.נ.	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 20.4.2020.
06.05.2020	מניות	36,165	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 26.4.2020.
23.07.2020	מניות	46,961	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 13.07.2020.
22.10.2020	מניות	48,452	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 07.10.2020.
01.11.2020	אופציות (לא סחירות) למניות	1,683,624	הצעה פרטית לעובדי חברת הניהול ⁽⁶⁾ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 08.10.2020.
28.12.2020	אגרות חוב (סדרה ז')	192,055,000 ש"ח ע.נ.	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 27.12.2020.
מהלך שנת 2020 ⁽⁷⁾	מניות	256,478	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול.

בשנת הדיווח לא חלה הפסקת מסחר בניירות ערך של החברה בבורסה.

⁵ כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול עבור שירותי הניהול שהיא מספקת לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 23.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

⁶ אשר נותנים מטעמה של חברת הניהול את שירותי הניהול לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 23.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

⁷ לאחר תאריך הדוח, ביום 17.1.2021 הונפקו 43,691 מניות במסגרת הצעה פרטית לחברת הניהול על פי דוח הצעה פרטית מיום 12.1.2021.

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 23.1 בפרק א' בדוח זה, נושאי המשרה המפורטים בטבלה להלן הינם עובדי ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה. **שכרם משולם במלואו על ידי חברת הניהול (ולא על ידי החברה), ונתוני השכר שלהם (הכלולים בטבלה שלהלן), הינם כפי שנמסרו לחברה על ידי חברת הניהול.**

(התגמולים מובאים להלן במונחי עלות לחברת הניהול והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור ההחזקה בהון המונפק של התאגיד ובדילול מלא ⁽⁸⁾ ביום 31 בדצמבר 2020	שכר	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול	תגמול הוני לעובדים	אחר	סה"כ
מר דרור גד ראו סעיף 1 להלן	יו"ר הדירקטוריון	-	0.59% מההון המונפק (1.27%) מההון בדילול מלא	1,400	-	-	-	720	-	2,120
מר שמואל סייד ראו סעיף 1 להלן	מנכ"ל	100%	0.57% מההון המונפק (1.25%) מההון בדילול מלא	1,400	-	-	-	720	-	2,120
גב' כלנית נבו ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל נכסים ושיווק	100%	0.18% מההון בדילול מלא	1,044	-	330	-	200	-	1,574
מר דותן גד ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0.18% מההון בדילול מלא	1,058	-	180	-	200	-	1,438
מר אבירם בנאסולי ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל הכספים	100%	0.16% מההון בדילול מלא	729	-	117	-	200	-	1,046

⁸ "דילול מלא" משמעו, בהנחה שימומשו כל האופציות אותן הקצתה החברה.

1. יו"ר הדירקטוריון - דרור גד; מנכ"ל החברה - שמואל סייד

- 1.1. יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה מועסקים על ידי חברת הניהול, והיא אשר נושאת בעלות שכרם במלואה. מר גד מועסק בתפקיד יו"ר דירקטוריון חברת הניהול ומר סייד מועסק כמנכ"ל חברת הניהול. בנוסף, כל אחד מבין יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל מחזיק ב- 26.25% ממניות חברת הניהול (ראו הערת שוליים 19 בפרק א' לדוח תקופתי זה).
- 1.2. שכרם צמוד לממד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום 15 באפריל 2020, והוא כולל הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל. יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה נהנים מהאופציות כהגדרתן בסעיף 23.1.16 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.
- 1.3. בהתאם להסכם העסקה של מנכ"ל החברה, הוא וחברת הניהול רשאים להודיע על סיומו של ההסכם באמצעות הודעה מוקדמת בת שישה חודשים, שבמהלכה חברת הניהול תמשיך לשלם את שכרו של המנכ"ל (ודמי הניהול שמשלמת החברה לחברת הניהול לא ישתנו).
- 1.4. יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה, התגמולים המשולמים ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל, על ידי חברת הניהול, כוללים בנוסף גם תמורה בגין השירותים שמוענקים על ידי כל אחד מהם לחברת הניהול עצמה, וכן תגמול על המרכיב היזמי של פעילותם כמייסדיה של חברת הניהול (רכיבים אלו לא נכללים בטבלה לעיל).

2. סמנכ"ל נכסים ושיווק - כלנית נבו; סמנכ"ל פיתוח עסקי - דותן גד; סמנכ"ל כספים - אבירם בנאסולי ("הסמנכ"לים")

- 2.1. הסמנכ"לים מועסקים על ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שירותיהם לרשות החברה, ואשר נושאת בעלות שכרם במלואה.
- 2.2. בנוסף למשכורת חודשית, רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל גם הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות ורכב. חברת הניהול מסרה לחברה, כי הסמנכ"לים הינם בין העובדים שנהנים מהאופציות כהגדרתן בסעיף 23.1.16 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על סיומו של הסכם ההעסקה באמצעות הודעה מראש בת שלושה חודשים.
- 2.3. סכומי המענק המפורטים בטבלה לעיל, נקבעים על ידי חברת הניהול על פי שיקול דעתה העצמאי ובהתאם להערכתה את תרומתם של כל אחד מהסמנכ"לים לתוצאות פעילות החברה.

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל:

3. חברת הניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, ראו סעיף 23.1 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

סך התגמולים לחברת הניהול בגין שנת 2020, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, הינו כ- 30,893 אלפי ש"ח (המורכבים מדמי ניהול בסך של כ- 24,532 אלפי ש"ח, מענק בסך של כ- 1,722 אלפי ש"ח⁹), תשלום מבוסס מניות בשווי של כ- 1,839 אלפי ש"ח, ותגמול הוני לעובדי חברת הניהול בשווי של כ- 2,800 אלפי ש"ח). כמו כן, שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2020 דמי שכירות, תפעול ואדמיניסטרציה בסכום של כ- 70 אלפי ש"ח.

יודגש, כי החברה משלמת לחברת הניהול אך ורק את הסכומים המפורטים בסעיף זה (לרבות בגין נושאי המשרה שמכהנים מטעמה בחברה), ואינה נושאת כלל בתשלום שכרם של נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל (אשר משולם להם במלואו על ידי חברת הניהול).

4. דירקטורים

הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, למעט דרור גד, יו"ר הדירקטוריון, מקבלים גמול מרבי כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול").

שכר הדירקטורים וההוצאות הנלוות שאינן חורגות מהמקובל, שקיבלו כל חברי דירקטוריון החברה בגין שנת 2020, מסתכם בסך של כ- 1,632 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ- 368 אלפי ש"ח שולם לאחר יום 31 בדצמבר 2020)

כאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון, דרור גד, אינו מקבל כל תגמול מהחברה⁽¹⁰⁾.

5. ביטוח נושאי משרה

5.1. בהתאם למדיניות התגמול של החברה (אשר תוקפה הוארך בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 3 בנובמבר 2019), החברה רשאית, באישור ועדת התגמול שלה, להתקשר מידי שנה (להלן: "תקופת ביטוח"), בפוליסות לביטוח אחריותם של נושאי משרה - כפי שיכחנו 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.

לאור השינויים המהותיים שחלו בשוק ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שבעקבותיהם התייקרו בשיעור ניכר פרמיות הביטוח, מגמה אשר אף התחזקה נוכח משבר הקורונה, ובהתאם לעדכון לעמדת סגל משפטית מס' 101-21 (מדיניות תגמול (Best Practice)) שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 1 ביולי 2020, לפיה די בכך שהפירוט שיינתן במדיניות התגמול יכלול התייחסות להיקף הכיסוי הביטוחי, כל עוד עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה והעלות אינה מהותית לחברה, ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה

⁹ בגין שנת 2020, זכאית חברת הניהול למענק מותנה ביצועים אשר ישולם בשנת 2021 וסכומו כ- 1,557 אלפי ש"ח. החברה רשמה הוצאה בדוח הכספי בסך של כ- 1,722 אלפי ש"ח, המורכבת מ- 1,517 אלפי ש"ח על פי אמדן למענק בגין שנת 2020, ו- 205 אלפי ש"ח השלמה בגין מענק שנת 2019. סך של כ- 40 אלפי ש"ח בגין השלמת מענק 2020, ירשם כהוצאה בדוח הכספי לשנת 2021.

¹⁰ כאמור בהערת שוליים 19 בפרק א' לעיל, דרור גד הנו בעל מניות בחברת הניהול ומועסק על ידה.

הכללית המיוחדת של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 23 ביוני 2020 ו-7 ביולי 2020, תיקון לסעיף 13.3.2 למדיניות התגמול, כך שייקבע כי עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת או חידוש הפוליסה, והעלות לא תהיה מהותית לחברה. זאת במקום הסכום המרבי של הפרמיה בסך של 50,000 דולר שהיה נקוב במדיניות התגמול עובר לתיקון אשר נקבע בשנת 2013 ולא עודכן מאז.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 23 בספטמבר 2019 (אסמכתא מספר 098614-01-2019) וכן דיווח מידי משלים אודות זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 15 ביולי 2020 (אסמכתא מספר 068611-01-2020) המובאים כאן על דרך ההפנייה.

5.2. במהלך חודש ינואר 2019, אישרה ועדת התגמול של החברה, התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 1 בפברואר 2019 וסיומה ביום 31 בינואר 2020 ("פוליסת הביטוח").

במהלך חודשים ינואר-פברואר 2020, אישרה ועדת התגמול של החברה, הארכת פוליסת הביטוח של החברה (ללא שינוי בתנאיה), עד ליום 29 בפברואר 2020.

ביום 27 בפברואר 2020, אישרה ועדת התגמול של החברה, התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה 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.

ביום 20 בפברואר 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה, התקשרות לחידושה של הפוליסה לתקופה של שנה נוספת שתחילה ביום 1 במרץ 2021 וסיומה ביום 28 בפברואר 2022.

5.3. בשנת 2020 שילמה החברה דמי ביטוח בסכום של כ- 175 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 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), וכן בגין הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין.

6.2. על-פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

לא קיים בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי משרה בכירה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2020, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2021 (אסמכתא מספר 002884-01-2021) המצורף בזאת על דרך ההפניה.⁽¹¹⁾

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך ההמירים של החברה, ראה ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

שם בעל התעודה	מספר זיהוי	כתובת	סה"כ מניות
חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ¹²	515736817	אחוות בית 2, תל אביב	178,733,943

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של התאגיד - הנחושת 6, תל-אביב;

מספר הטלפון והפקס של התאגיד - טל': 03-7686700;
פקס: 03-7686710.

כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד - reit1@reit1.co.il

¹¹ לאחר מועד הדוח, ביום 17 בינואר 2021, הונפקו לחברת הניהול 43,691 מניות במסגרת הצעה פרטית, על פי דוח הצעה פרטית מיום 12 בינואר 2021. לפרטים ראו דיווח מידיי שפרסמה החברה באותו מועד (אסמכתא מספר 005322-01-2021).

¹² לאחר מועד הדוח, ביום 1 בפברואר 2021, הודיעה החברה על החלפת החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ בחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים ראו דיווח שפרסמה החברה באותו מועד (אסמכתא מספר 013506-01-2021).

תפקיד	דרור גד	אירית שלומי ⁽¹⁾	אורי ברגמן ⁽²⁾	דוד ברוך ⁽³⁾	קותי גביש ⁽⁴⁾	עופר ארדמן ⁽⁵⁾	איציק שריר ⁽⁶⁾
תפקיד	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי
ת"ז	022359087	053992913	051965754	056073554	002252081	054765102	050080878
שנת לידה	1966	1956	1953	1959	1944	1957	1950
מען	הנחושת 6, תל אביב	משה הס 6, רמת השרון	בוסתנאי 3, תל אביב	איינשטיין 35, רעננה	אדם הכהן 3, תל אביב	החרצית 4, רמת גן	שטרן איזק 16, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מועד תחילת הכהונה	11.4.2006 מכהן כיו"ר הדירקטוריון מאוגוסט 2011	13.8.2014	14.12.2016	10.3.2008	17.08.2019	21.12.2017	1.5.2013
חברות בועדות דירקטוריות	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	דירקטור בחברת הניהול	אין	אין	אין	חבר ועדת אשור של הראל לביטוח בע"מ	חבר ועדת אשור של הראל לביטוח בע"מ; דירקטור ב-EMI - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ	אין
השכלה	EMBA קלוג, רקנאטי, תואר ראשון בכלכלה	MBA במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי – Wharton; B.A	תואר ראשון ושני במשפטים – אוניברסיטת	BA בכלכלה- האוניברסיטה העברית; MBA עם	תואר ראשון בכלכלה חקלאית, האוניברסיטה העברית	תואר ראשון בכלכלה- האוניברסיטה העברית; בירושלים;	BSc מהטכניון, MSc מאוניברסיטת בן גוריון, PH.D בהנדסה

¹³ באסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 30 ביולי 2020 הוחלט לאשר את כהונתה של גבי אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שלישית) של שלוש שנים שתחילתה ביום 4 באוגוסט 2020. ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 ביולי 2020 (אסמכתא מספר 074788-01-2020).

¹⁴ באסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 1 באוגוסט 2019 הוחלט לאשר את כהונתו של מר אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) של שלוש שנים שתחילתה ביום 12 באוגוסט 2019. ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר 066669-01-2019).

מאוניברסיטת Illinois Institute of Technology בשיקגו מרה"ב, MBA מהמכון לפיריון העבודה ת"א.	תואר שני במנהל עסקים - אוניברסיטה העברית בירושלים.	בירושלים.	התמחות במימון - האוניברסיטה העברית בירושלים.	תל אביב.	בכלכלה, אוניברסיטת חיפה.	וניהול - אוניברסיטת תל אביב.	
יו"ר דירקטוריון דיסקונט ישראל שוקי הון והשקעות בע"מ, דירקטור חיצוני בצור שמיר אחזקות בע"מ, דירקטור במדרוג בע"מ, דירקטור באקרשטיין תעשיות בע"מ, יו"ר הפרויקט הלאומי לקהילה האתיופית בישראל בע"מ (חל"צ)	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות.	ייעוץ פיננסי וכלכלי; מנכ"ל דן השקעות בע"מ ומנכ"ל פירסט אקוויטי בע"מ	יו"ר ושותף בקרן השקעות פרטית; דירקטור בחברות: מיטב דש השקעות בע"מ, דה זראסאי גרופ לטד, יקבי רמת הגולן בע"מ, סילברסטין נכסים לימיטד, ג'נריישן קפיטל בע"מ.	שותף מנהל במשרד עורכי הדין וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין.	בעלת חברה ליעוץ אסטרטגי- שיווקי; דירקטורית בחברות פרטיות וציבוריות.	דירקטור בחברת הניהול; דירקטור בריט אל.וי 2015 בע"מ, וב-ריט אל.וי ניהול בע"מ.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות

- (1) חברות בהן מכהנת כדירקטורית: בנק לאומי לישראל בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה).
- (2) חברות בהן מכהן כדירקטור: חברות פרטיות שונות.
- (3) חברות בהן מכהן כדירקטור: מיטב דש השקעות בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), דה זראסאי גרופ לטד (דירקטור בלתי תלוי), יקבי רמת הגולן בע"מ, סילברסטין נכסים לימיטד (דירקטור חיצוני), ג'נריישן קפיטל בע"מ (דירקטור חיצוני), יו"ר בקרן השקעות פרטית יסודות.
- (4) חברות בהן מכהן כדירקטור: רציו חיפוש נפט (1992) ש.מ, רוטקס (1980) בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ, תפנית דיסקונט ניהול תיקי השקעות בע"מ, יוזמה רביבים אגש"ח..
- (5) חברות בהן מכהן כדירקטור: EMI - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ, ייזום 121 בע"מ, ארדמן ייזום בע"מ.
- (6) חברות בהן מכהן כדירקטור: נייר חדרה בע"מ, כפרית תעשיות (1993) בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (דירקטור חיצוני).

נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך הדוח

תקנה 26א:

משה כהן	אבירם בנאסולי	שמואל סייז	
מפקד	מנכ"ל	מנכ"ל	תפקיד
051209971	049818628	51983187	ת"ז
1952	1982	1953	שנת לידה
קריית עתידים, בניין מס' 4, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	מען
ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
1.3.2007	11.11.2018	11.4.2006	מועד תחילת הכהונה
לא	לא	לא	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
מפקד פנימי בחברה	מנכ"ל החברה, אחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה, דירקטור ומנהל כללי בחברת הניהול. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברת לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי (2015) בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ו-ריטריגר הרצליה בע"מ.	מנכ"ל החברה, אחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה, דירקטור ומנהל כללי בחברת הניהול. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברת לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי (2015) בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ו-ריטריגר הרצליה בע"מ.	תפקיד בחברה, בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון.	בוגר מנהל עסקים-חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון.	B.A. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, רואה חשבון.	השכלה
שותף בכיר במשרד רוי"ח חייקין, כהן רובין ושות'. מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות.	מנכ"ל כספים בחברה ובחברת הניהול. חשב החברה.	מנהל כללי בחברה, דירקטור ומנכ"ל בחברת הניהול.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
דירקטור במספר חברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.	דירקטור בחברת מחצית היובל בע"מ.	דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברת לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי (2015) בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ו-ריטריגר הרצליה בע"מ.	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית

גיא ויסקופף	כלנית נבו	דודת גר	
חשב	מנכ"ל נכסים ושיווק	מנכ"ל פיתוח עסקי	תפקיד
038202503	057917056	027405596	ת"ז
1986	1962	1974	שנת לידה
הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	מען
ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
07.10.2018	12.08.2014	12.08.2014	מועד תחילת הכהונה
לא	לא	אחיו של יו"ר הדירקטוריון, דרור גד	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
חשב בחברת הניהול.	מנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול; דירקטור בחברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, ו- החברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ.	מנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול; דירקטור בחברת גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), התאגידים הפרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל ⁽¹⁵⁾ , פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגרית בית שמש 3 בע"מ, טריגרית בית שמש 4 בע"מ ו- טריגרית בית שמש 5 בע"מ.	תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה - אוניברסיטת בר-אילן; רואה	שמות מקרקעין - הטכניון.	תואר ראשון במשפטים - אוניברסיטת תל אביב; תואר שני	השכלה

¹⁵ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

חשבון.		במנהל עסקים - אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת נורת'וסטרן ; עורך דין.	
עוזר חשב בחברת הניהול. חשב בחברת מדטכניקה בע"מ. רואה חשבון במשרד זיו האפט BDO, רואי חשבון.	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
-	חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ ; החברה לניהול החניון במגדל המילניום 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, טריגרית בית שמש 3 בע"מ, טריגרית בית שמש 4 בע"מ ו- טריגרית בית שמש 5 בע"מ.	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

זיו האפט (BDO), רואי חשבון - בית אמות ביטוח (בנין ב'), דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

29(א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם, והחלטות הדירקטורים שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה:

1. ביום 12 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 30.3 מיליון ש"ח (17 אגורות למניה), אשר חולק בחודש אפריל 2020.
2. ביום 20 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 32.1 מיליון ש"ח (18 אגורות למניה), אשר חולק בחודש יוני 2020.
3. ביום 12 באוגוסט 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 32.1 מיליון ש"ח (18 אגורות למניה), אשר חולק בחודש ספטמבר 2020.
4. ביום 12 בנובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 32.2 מיליון ש"ח (18 אגורות למניה), אשר חולק בחודש דצמבר 2020.
5. ביום 14 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 32.2 מיליון ש"ח (18 אגורות למניה), אשר יחולק בחודש אפריל 2021.

פדיון מוקדם של אגרות חוב:

ביום 16 באפריל 2020, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, בסך של 347,000,000 ש"ח ערך נקוב, המהווה כ-52.37994% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב נכון למועד ההחלטה. הפדיון הכולל בסך של כ-375,502,337 ש"ח (108.21393 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב), בוצע ביום 13 במאי 2020.

29(ג) החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת:

ביום 30 ביולי 2020 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה, במסגרתה התקבלו ההחלטות הבאות:

1. מינוי מחדש של ה"ה דרור גד, דוד ברוך, יצחק שריר (דירקטור בלתי תלוי), יקותיאל (קותי) גביש ועופר ארדמן כדירקטורים בחברה.
2. מינוי רואי חשבון מבקרים לחברה (זיו האפט BDO) והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם.
3. הארכת כהונתה של גב' אירית שלומי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש

שנים מיום 4 באוגוסט 2020.

4. מימוש אופציה להארכת הסכם הניהול של החברה בשנתיים נוספות מיום 27 בספטמבר 2020 ועד ליום 26 בספטמבר 2022.

5. תיקון מדיניות התגמול של החברה בתנאי מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמפורט בתקנה 21 לעיל.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי משלים שפרסמה החברה ביום 15 ביולי 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-068611) ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-074788).

תקנה 29א: החלטות החברה

להלן החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, שבתוקף במועד הדוח:

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6 באוקטובר 2013, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה (תוקפה של מדיניות התגמול של החברה הוארך בהחלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 30 באוקטובר 2016, ומיום 3 בנובמבר 2019), הכוללת אישור התקשרות החברה בהסכמים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מידי שנה. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה תיקון למדיניות התגמול בתנאי מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמפורט בתקנה 21 לעיל.

פטור וכתבי שיפוי

1. ביום 1 בנובמבר 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם של כתבי השיפוי¹⁶ שהוענקו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
2. ביום 11 בספטמבר 2006, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לפטור מאחריות את נושאי המשרה של החברה, בכפוף למגבלות הדין, מכל אחריות כלפיה בשל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

ריט 1 בע"מ

**14 במרץ 2021
דרור גד, יו"ר הדירקטוריון
שמואל סייד, מנכ"ל**

**תאריך:
שמות החותמים ותפקידם:**

¹⁶לנוסח כתב השיפוי המעודכן ראו דיווח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2011 (אסמכתא מספר 2011-01-306276), אשר האמור בו לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי - 2020

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 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2020 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): דירקטור א': אירית שלומי. 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: 3/7. 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, אינם 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 שלא 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%	✓		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), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל שקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) שיעור נוכחותו⁶ בישיבות 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 346. לחוק ניירות ערך		✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין:	
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:	
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:	
			ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:	
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:	
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת 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 שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 7 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁷ : 6 בעלי כשירות מקצועית: 1 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו 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: 6, נשים: 1.	ב.	

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	_____	_____	11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 5 רבעון שני: 6 רבעון שלישי: 5 רבעון רביעי: 4				
			ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו 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 דירקטור החבר (בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר (בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר (בוועדה זו)
			דורר גד	100%	-	-	-

			100%	100%	100%	100%	אורי ברגמן		
			-	-	-	100%	דוד ברוך		
			100%	100%	100%	100%	קותי גביש		
			-	-	-	100%	עופר ארדמן		
			-	-	-	100%	איציק שריר		
			100%	100%	100%	100%	אירית שלומי		
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						12.
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. ⁸ ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
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: ⁹ ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
סעיף 106 לחוק החברות			17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

⁸ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

⁹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ז) לחוק החברות.

ועדת הביקורת				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות	_____	_____	18. בוועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -	
			א.	בעל השליטה או קרובו. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב.	יו"ר הדירקטוריון.
		✓	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות		✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	

21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	הוראת חובה סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	✓	הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	הוראת חובה סעיף 117(6) לחוק החברות
24.	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____	25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: לפחות 3 ימי עסקים בנוגע לדוח תקופתי, לפחות 2 ימי עסקים בנוגע לדוח רבעוני.
	_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2020): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי 2020: 3 ימי עסקים.
	_____	_____	ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2020): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי 2020: 3 ימי עסקים.

הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.		✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: ____.	26.
הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____	27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.
		✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	
		✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
		✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	
		✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	
		✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
		✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	
		✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	
	_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: ____.	

ועדת תגמול			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
		✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
			30. בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח
			א. בעל השליטה או קרובו ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
			31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

32.	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(1ג)(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 בשנתה דיווח: _____	✓		
-----	---	---	--	--

מבקר פנים				
	מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓		
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ביקורת בנושא רכש, שיפוץ ואחזקה; ביקורת ניהול נכס – מרלוי"ג ראשל"צ; סקר בחינת התנהלות החברה בעקבות משבר הקורונה; יישום הסכם עם חברת הניהול - בגין דמי ניהול והענקת אופציות; השתתפות בועדות ביקורת, ישיבות דירקטוריון ובצ"מ. בנוסף, במסגרת תכנית הביקורת הפנימית בוצעה השלמה לסקר הערכת סיכונים סייבר באמצעות גורם חיצוני.	✓		
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁰): 11460			
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓		
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו, וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓		

¹⁰ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים, ולפי העניין.

¹¹ כ- 100 שעות עבודה נוספות הושקעו בביצוע השלמה לסקר הערכת סיכונים סייבר באמצעות גורם חיצוני.

עסקאות עם בעלי עניין

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 270(4) לחוק החברות			37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) <u>אין</u> 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 בדין: ☐ 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 <u>אין</u> 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 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

תאריך החתימה: 14 במרץ 2021

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות
ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמואל סיד, מנהל כללי;

2. אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים;

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

זיהוי ומיפוי התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקורות בהתבסס על הערכת הסיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי; עדכון התהליכים והבקורות של תהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד, ככל שחלו בהם שינויים במהלך שנת 2020; 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 2020 היא אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד) (1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2020 (להלן – "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים

ומיידים:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירס בנאסולי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2020 (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.