



REIT 1

דוח תקופתי לשנת 2017

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

פרק ו'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

תאריך הדוחות הכספיים | 31.12.2017

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

פרק א' - תיאור עסקי החברה	5
חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	5
1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	5
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	11
6. מידע כללי	11
7. תמצית תוצאות הפעילות	20
8. אזורים עיקריים	20
9. פילוחים	21
10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	28
11. שוכרים עיקריים	29
12. קרקעות	29
13. רכישת ומכירת נכסים	31
14. נכסים מהותיים	32
15. התאמות הנדרשות ברמת החברה	34

16.	מבנים מניבים מהותיים מאד.....	34
17.	תחרות.....	39
18.	הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה.....	39
19.	הון חוזר.....	40
20.	מימון.....	40
21.	מיסוי.....	42
22.	מגבלות ופיקוח על החברה.....	48
23.	הסכמים מהותיים או שאינם במהלך העסקים הרגיל.....	48
24.	יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית.....	55
25.	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה.....	56
26.	נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין.....	56
27.	דיון בגורמי סיכון.....	59
	פרק ב' - דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד.....	
	פרק ג' - דוחות כספיים לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2017.....	
	פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד.....	
	פרק ה' - שאלון ממשל תאגידי.....	
	פרק ו' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.....	

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור ההתפתחות 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, דירות מגורים להשכרה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הנה 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 השקעה במקרקעין ומדיניות 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").

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: "ההסכם הניהול"). חברת הניהול לא תעסוק בכל פעילות אחרת מלבד מתן השירותים לחברה. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכם הניהול, ראו סעיף 23.1 בפרק זה.

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 לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין. ממועד הקמתה ועד למועד עריכת דוח זה, פעילותה העסקית של החברה כוללת אחזקת 36 נכסים מניבים, הממוקמים ברובם במרכז הארץ, ומשמשים בעיקרם למשרדים ומסחר, וכן בתי חולים סיעודיים, תעשייה, לוגיסטיקה וחניונים. בנוסף, מחזיקה החברה, בשיעור מסוים, בחברות כמפורט בביאור 7 לדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה 36 מבנים מניבים בשטח של כ- 470 אלפי מ"ר, ששוויים ההוגן הכולל הינו כ- 4.1 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 720 שוכרים. שיעור התפוסה במבנים ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ- 99%.

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 רביעי לדוח זה וסעיף 23.1 בפרק זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פירוט השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה החל מיום 1 בינואר 2016 ועד למועד פרסום דוח זה:

- **"מניות"** משמע, מניות רגילות של החברה, 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
31.8.2017	ציבור	דוח הצעת מדף	5,612,800 מניות	כ-79.1 מיליון ש"ח	14.1 ש"ח	ראו דוח הצעת מדף מיום 29.8.2017 [מס' אסמכתא: 2017-01-075613]

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

3. דיבידנדים

ראו ביאור 12(ה) לדוחות הכספים המצורפים בפרק השלישי של דוח זה 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 2017 והסברי הדירקטוריון, המצורפים לדוח זה בפרקים השלישי והשני, בהתאמה, 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 5 זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית 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 המשק²

שנת 2017 התאפיינה בשיפור בחלק מהפרמטרים הכלכליים בישראל. נרשמה ירידה בשיעור הצמיחה לרמה של כ- 3% (לעומת צמיחה של כ- 4% בשנת 2016) ואבטלה נמוכה מאוד בשיעור של כ- 3.7% (לעומת כ- 4.8% ב- 2016). שיעור הצמיחה לנפש הסתכם בשנת 2017 בכאחוז אחד.

בחודש ינואר 2018 עדכן בנק ישראל את התחזית המקרו כלכלית, ולפיה צפויה הצמיחה ב- 2018 וב- 2019 להסתכם בכ- 3.4% ו- 3.5%, בהתאמה. כמו-כן צופה בנק ישראל המשך רמת אבטלה נמוכה, בשיעור של כ- 3.6%.

ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית. הכלכלה הגלובאלית, בשנת 2017 מצויה במגמת שיפור. בשווקים הפיננסיים, נרשמה התפתחות יציבה וירידה בתנודתיות. במרבית המשקים, תחזיות הצמיחה עודכנו כלפי מעלה, ושיעורי הריבית בארץ ובעולם מוסיפים להיות נמוכים מבחינה היסטורית.

להערכת החברה, איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ומצבת נכסיה המניבים, יחד עם התזרים השוטף אותו מייצרת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי העומדות לרשותה, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם הרעה במצב הכלכלה העולמית או המקומית, להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

5.1.1 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. בשנת 2017 נמשכה המתוחות

² מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOI.ORG.IL ועל-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת WWW.CBS.GOV.IL.

בשל מלחמת האזרחים בסוריה והתחזקותם של ארגונים איסלמיים קיצוניים. 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 המתרחשות הבטחוניות באזור על המשק הישראלי ככלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

5.1.2. תחום הנדל"ן המניב³

שנת 2017 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. בתקופת הדוח ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ושמירה על שיעור תפוסה גבוה של כ- 99%.

בתחום המשרדים, נרשמה עלייה בהקמת פרויקטים חדשים, לצד שיעורי השכרה גבוהים בפרויקטים אלו. עם זאת, בשנים הקרובות צפוי שיווקם של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים באזורים מסוימים בגוש דן, דבר שעשוי להשפיע על המגמה הנ"ל. מנגד, הגידול שנרשם בהשכרה לשוכרי משנה בתחום חללי העבודה (כדוגמת WeWork ו-MindSpace), בשל הגידול בפעילות חברות ההיי-טק, עשוי לתרום לעליה בביקושים לשטחי משרדים חדשים.

גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרה בשנים האחרונות הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בכל הארץ, במקביל לגידול בהיקף המסחר המקוון, והדבר עלול להשפיע על דמי השכירות והפדיונות באיזורים מסוימים. מנגד, הגידול בהיקף המסחר המקוון, עשוי לתרום לעליה בביקושים לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה.

במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה.

5.1.3. מדיניות מוניטארית ושווקי הכספים

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁴

בכפוף להוראות הפקודה בקשר עם פעילות קרן להשקעות במקרקעין (ראו סעיף 6.8 להלן), החברה נוהגת לממן חלק מפעילותה העסקית באמצעות אגרות חוב והלוואות אשר רובן צמודות למדד המחירים לצרכן. כיון שכך, החברה מושפעת משינויים במדד זה וברמת הריבית במשק. יצוין, כי נכון למועד הדוח, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות (כ-99%) 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

³ מבוסס בין היתר על פרסומי חברת הדירוג S&P מעלות, בכתובת: www.maalot.co.il/default.aspx

⁴ מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.bankisrael.org.il

מוגבלת. חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, ולכן שינויים ברמת הריבית הקצרה במשק גורמים לשינויים בעלויות המימון של החברה. בשנת 2017 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 0.3% לעומת ירידה של כ- 0.3% בשנת 2016.⁵ כמו כן, על רקע המשך ההאטה הכלכלית במערב, נקט בנק ישראל במדיניות של שמירה על רמה נמוכה של שיעור הריבית הבסיסית במשק, והיא נותרה כל השנה ברמה של 0.1%.

כיון שמרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל, 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.

תנאי מימון ושוק ההון⁶

בשנת 2017, לאור הצמיחה במשק ועל רקע המשך הירידה בשיעור הריבית, נמשכה העלייה בהיקפי גיוס החוב בשוק האשראי החוץ בנקאי. לפירוט המימון שנטלה החברה בשנת 2017, ראו סעיף 20 להלן וסעיפים 1.3 ו-1.8 לדוח הדירקטוריון.

בשנת 2017 מדד ת"א 90, עלה בכ- 21%, מדד ת"א נדל"ן עלה בכ- 23%, שערי אגרות חוב צמודות מדד עלו בכ- 6.2% ושערי אגרות החוב של מדינת ישראל עלו בכ- 3.5%.⁷

בשנת 2017 נותרו בתוקף הוראות בנק ישראל המגבילות את הבנקים בישראל במתן אשראי לענף הבניה כדלקמן: הדרישה של בנק ישראל מהבנקים להגדיל את הלימות ההון (היחס בין ההון הרגולטורי של הבנק לבין סך האשראי שהוא נותן) וכן המגבלה לפיה חויבו הבנקים להגביל את האשראי שהם מעניקים לכל ענף פעילות, ובכלל זה גם לענף הנדל"ן, לעד 20% מתיק האשראי שלהם.

במהלך 2017 ועד למועד פרסום הדוח, גייסה החברה מהציבור חוב בהיקף של כ- 670 מיליון ש"ח, בנוסף למסגרות האשראי של החברה, כמפורט בסעיף 20 להלן.

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.

היחודיות הטמונה בקרנות השקעה במקרקעין 5.2

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

⁵ שיעור אינפלציה בישראל (ע"פ מדד "ידוע") - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה www.cbs.co.il

⁶ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה, בכתובת: www.tase.co.il

⁷ מבוסס על פרסום באתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת:

https://www.tase.co.il/Heb/Statistics/ResearchReviews/2017/Pages/Stat_141_Research_2017_12_313009.aspx

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

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.

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 בפקודה, 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, הרצליה ופתח תקווה;

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

ירושלים, ראשון לציון, יבנה, מודיעין, לוד ונס ציונה;

צפון הארץ - אזור זה כולל את הישובים עפולה, יוקנעם, נשר, אלון תבור ותרדיון (משגב);

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

במהלך שנת 2017, השימושים באזור תל אביב וגוש דן הינם למשרדים, מסחר וחניון, ואילו ביתר חלקי הארץ קיים פיזור בעיקר 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 ג.17 לדוחות הכספיים). הסכמי הניהול של הנכסים מגדירים את היקף השירותים הניתן על ידי חברות הניהול האמורות, כגון שרותי שמירה, ניקיון, תחזוקת מערכות וכד', 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 2017 לחברה כ- 720 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 הבנקים ושוק ההון;
- 6.7.3 הקפדתה של החברה על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים הנלווים אותם תספק ללקוחותיה;
- 6.7.4 התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים ושוכרים אחרים עימם תקיים החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות;
- 6.7.5 הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים;
- 6.7.6 רכישת נכסים תוך שמירה על פיזור שוכרים מתחומי פעילות שונים;
- 6.7.7 רכישת נכסים המשמשים לשימושים שונים ומגוונים (כגון, משרדים, מסחר, בתי חולים סיעודיים, תעשיה, לוגיסטיקה וחניונים);
- 6.7.8 שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסי החברה;
- 6.7.9 שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של החברה.

6.8. מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה ועל תחום 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 ה2, 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 נלוות 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 מס⁸, החל ממועד הרישום

⁸ הפקודה דורשת עמידה בתנאים אלה במועדים האמורים בלבד.

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:

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

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

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

(4) נאמן המחזיק נכסים ו/או הזכאי לקבל הכנסות עבור אחרים (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 הפקודה⁹.

⁹ "נאמנות הדירה" מוגדרת בפקודה כנאמנות שמתקיים בה לפחות אחד מאלה :

- (1) קיימת אפשרות לבטלה או להעביר או להחזיר נכס או הכנסה, ליוצר, לבן זוגו, לעיזבון 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 לקרוב 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 ;
- (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 ;

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 מניבים.

החברה לא גיבשה מדיניות בקשר עם חלוקת סכומי הוצאות הפחת כדיבדנד. דירקטוריון החברה יחליט מפעם לפעם האם לחלק סכומים

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

אלה, כולם או חלקם, כדיבדנד.

6.8.10. לדוח השנתי אשר תגיש¹⁰ 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 2017 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 ריט ולענין הכנסות המועברות לבעל מניות בה, לרבות לענין שבח מקרקעין, הוראות בענייני מיסוי הכנסה חייבת שקיבל בעל מניה בשל התקופה שבה היתה המניה בידי אדם אחר; סיווג חלק רווח ההון במכירת מניה בקרן ריט כהכנסה שחלות עליה הוראות חלק ב' לפקודה, בתנאים ובתיאומים שנקבעו; העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות, סדר העברתה וייחוסה להכנסות קרן הריט, לרווחיה או לשבח מקרקעין שהיא זכאית לו, וכן הוראות לשלילת קיזוז הפסדים; תנאים ותיאומים אחרים הנדרשים לביצוע ההוראות החלות על קרנות ריט, לרבות לענין חברה שחדלה להיות קרן ריט. למועד הדוח, למיטב ידיעת

¹⁰ 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.

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 אלו מגבלות וחובות, מתוך המגבלות והחובות החלים על קרן השקעות במקרקעין, ימשיכו לחול על פעילותה, 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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
באלפי ש"ח			
225,369	250,586	282,754	סך הכנסות הפעילות
15,870	44,956	127,265	רווחים משערוך נדל"ן להשקעה
231,890	281,962	398,435	רווחי הפעילות
-	230,239	242,348	NOI מנכסים זהים (NOI Same Proprty)
216,020	237,006	271,170	סה"כ NOI

8. אזורים עיקריים

ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
285.8 מיליארדי דולר	300.9 מיליארדי דולר	315.6 מיליארדי דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP)*
34,117 דולר	35,220 דולר	36,250 דולר	תוצר לנפש (PPP)*
3.7%	5.2%	4.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*
1.7%	3.2%	2.9%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*
2.6%	4%	3%	צמיחה במונחי תוצר ריאלי**
5.3%	4.8%	3.7%	שיעור אבטלה ***
(1.0%)	(0.2%)	0.4%	שיעור אינפלציה ****
2.1%	2.2%	1.7%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך *****
0.6%	0.6%	0.3%	התשואה על חוב ממשלתי צמוד לטווח ארוך *****
A+/ STABLE	A+/ STABLE	A+/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך *****
A+/ STABLE	A+/ STABLE	A+/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך *****
3.902 ש"ח לדולר	3.845 ש"ח לדולר	3.467 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- * נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית מ-2017 באתר www.imf.org. נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי לנפש נלקחו מהאתר הנזכר לעיל, ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת. הנתונים לשנת 2017 מבוססים על תחזית שנתית, בשנת 2017 עודכנו נתוני 2016 ו-2015.
- ** נתוני הצמיחה בישראל לפי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.co.il - הודעה לעיתונות, אומדנים לשנת 2017. בשנת 2017 עודכנו נתוני 2016 ו-2015.
- *** שיעור האבטלה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- **** שיעור אינפלציה בישראל (מדד "בגין") - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.co.il ואתר בנק ישראל - www.boi.org.il.
- ***** תשואה על חוב צמוד/לא צמוד ישראל - על פי אתר בנק ישראל, מתוך נתונים וסטטיסטיקה באתר www.boi.org.il. דרוג חוב ממשלתי בישראל על פי חברת הדירוג S&P באתר www.standardandpoors.com.

9. פילוחים

9.1. פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2017:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	השטח % מסך השטח
אזורים	במ"ר						
תל אביב וגוש דן	60,792	*1,044	-	-	9,280	71,116	15%
איזור מרכז הארץ	101,026	40,132	29,901	14,892	43,976	229,927	49%
איזור הצפון	9,769	27,297	83,082	4,845	-	124,993	27%
איזור הדרום	-	21,669	11,283	10,751	-	43,703	9%
סה"כ	171,587	90,142	124,266	30,488	53,256	469,739	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	38%	19%	26%	6%	11%	100%	

*לא כולל שטח של כ- 2,000 מ"ר מנכס מסחרי, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2016:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	השטח % מסך השטח
אזורים	במ"ר						
תל אביב וגוש דן	53,420	*	-	-	9,280	62,700	15%
איזור מרכז הארץ	88,866	37,466	20,602	14,892	43,976	205,802	50%
איזור הצפון	3,146	27,137	76,220	4,845	-	111,348	27%
איזור הדרום	-	21,653	-	10,751	-	32,404	8%
סה"כ	145,432	86,256	96,822	30,488	53,256	412,254	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	35%	21%	24%	7%	13%	100%	

*לא כולל שטח של כ- 2,000 מ"ר מנכס מסחרי, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

9.2. פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2017:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
אזורים	באלפי ש"ח						
תל אביב וגוש דן	948,999	*24,048	-	-	38,970	1,012,017	24%
איזור מרכז הארץ	**1,058,101	501,952	203,938	157,840	99,013	2,020,844	49%
איזור הצפון	46,186	***439,241	219,364	44,544	-	749,335	18%
איזור הדרום	-	247,800	27,600	83,700	-	359,100	9%
סה"כ	2,053,286	1,213,041	450,902	286,084	137,983	4,141,296	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	50%	29%	11%	7%	3%	100%	

* לא כולל נכס בשווי של כ- 72.6 מיליון ש"ח, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור (ב7) לדוחות הכספיים.

** כולל שווי הזכויות הנוספות ברעננה בסך של כ- 32.3 מיליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של 66.6 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 16 להלן).

*** כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 16.9 מיליון ש"ח (לפרטים ראה סעיף 12 להלן).

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2016:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
אזורים	באלפי ש"ח						
תל אביב וגוש דן	807,386	*	-	-	44,500	851,886	24%
איזור מרכז הארץ	**906,639	457,804	123,072	152,800	103,533	1,743,848	48%
איזור הצפון	19,692	***431,580	190,413	44,293	-	685,978	19%
איזור הדרום	-	241,793	-	80,000	-	321,793	9%
סה"כ	1,733,717	1,131,177	313,485	277,093	148,033	3,603,505	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	48%	31%	9%	8%	4%	100%	

* לא כולל נכס בשווי של כ- 77.3 מיליון ש"ח, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור (ב7) לדוחות הכספיים.

** כולל שווי הזכויות הנוספות ברעננה בסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של 72.3 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 16 להלן).

*** כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 16.6 מיליון ש"ח

9.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	62,654	*	-	-	2,825	65,479	24%
איזור מרכז הארץ	68,515	32,878	12,778	12,225	6,865	133,261	49%
איזור הצפון	3,140	27,817	14,226	3,253	-	48,436	18%
איזור הדרום	-	17,550	33	6,411	-	23,994	9%
סה"כ	134,309	78,245	27,037	21,889	9,690	271,170	100%
אחוז מסך ה- NOI	50%	29%	10%	8%	3%	100%	

* לא כולל NOI בסך של כ- 3 מיליון ש"ח הנובע מנכס מסחרי, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	60,260	*	-	-	3,453	63,713	27%
איזור מרכז הארץ	56,124	30,969	8,994	5,558	3,402	105,047	44%
איזור הצפון	1,312	27,930	13,518	3,247	-	46,007	20%
איזור הדרום	-	16,004	-	6,235	-	22,239	9%
סה"כ	117,696	74,903	22,512	15,040	6,855	237,006	100%
אחוז מסך ה- NOI	50%	32%	9%	6%	3%	100%	

* לא כולל NOI בסך של כ- 4 מיליון ש"ח הנובע מנכס מסחרי, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	55,866	*	-	-	2,712	58,578	27%
איזור מרכז הארץ	52,022	30,907	6,662	5,125	4,317	99,033	46%
איזור הצפון	1,357	23,767	11,773	3,178	-	40,075	19%
איזור הדרום	-	12,347	-	5,987	-	18,334	8%
סה"כ	109,245	67,021	18,435	14,290	7,029	216,020	100%
אחוז מסך ה- NOI	51%	31%	8%	7%	3%	100%	

* לא כולל NOI בסך של כ- 4 מיליון ש"ח הנובע מנכס מסחרי, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

9.4. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי או הפסדי שערך
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	50,711	**5,434	-	-	(5,530)	50,615	33%
איזור מרכז הארץ	62,114	20,525	7,223	5,040	(6,026)	88,876	59%
איזור הצפון	1,066	(625)	8,180	226	-	8,847	6%
איזור הדרום	-	(59)	-	3,701	-	3,642	2%
סה"כ רווחי שערך *	113,891	25,275	15,403	8,967	(11,556)	151,980	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה*	(11,271)	(1,529)	(11,915)	-	-	(24,715)	
סה"כ	102,620	23,746	3,488	8,967	(11,556)	*127,265	
אחוז מסך רווחי השערך	80%	19%	3%	7%	(9%)	100%	

* במהלך שנת 2017 היתה עליה בשווי הנכסים בסך של כ-152 מיליון ש"ח. בניכוי הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות של נכסים שנרכשו במהלך השנה בסך של כ-24.7 מיליון ש"ח, מסתכם השינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לכ-127.3 מיליון ש"ח.

** לא כולל הפסדי שערך בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח הנובעים מנכס מסחרי, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי או הפסדי שערך
אזורים	באלפי ש"ח						
תל אביב וגוש דן	26,278	-	-	-	8,000	34,278	55%
איזור מרכז הארץ	3,952	1,365**	3,261	9,800	(6,365)	12,013	19%
איזור הצפון	753	5,316	17,368	880	-	24,317	39%
איזור הדרום	-	(10,171)	-	2,021	-	(8,150)	(13%)
סה"כ רווחי שערך *	30,983	(3,490)	20,629	12,701	1,635	62,458	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה*	(8,283)	(2,429)	(3,300)	(3,273)	(217)	(17,502)	
סה"כ	22,700	(5,919)	17,329	9,428	1,418	*44,956	
אחוז מסך רווחי השערך	50%	(13%)	39%	21%	3%	100%	

* במהלך שנת 2016 היתה עליה בשווי הנכסים בסך של כ-62.5 מיליון ש"ח. בניכוי הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות של נכסים שנרכשו במהלך השנה בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח, מסתכם השינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לכ-45 מיליון ש"ח.
 ** לא כולל הפסדי שערך בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח הנובעים מנכס מסחרי, המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי או הפסדי שערך
אזורים	באלפי ש"ח						
תל אביב וגוש דן	45,222	-	-	-	1,200	46,422	95%
איזור מרכז הארץ	9,948	(9,139)	9,672	-	(6,633)	3,848	8%
איזור הצפון	(805)	482	(800)	(82)	-	(1,205)	(2%)
איזור הדרום	-	(423)	-	18	-	(405)	(1%)
סה"כ רווחי שערך *	54,365	(9,080)	8,872	(64)	(5,433)	48,660	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה*	(7,385)	(14,325)	(2,172)	-	(8,908)	(32,790)	
סה"כ	46,980	(23,405)	6,700	(64)	(14,341)	*15,870	
אחוז מסך רווחי השערך	295%	(147%)	42%	-	(90%)	100%	

* במהלך שנת 2015 היתה עליה בשווי הנכסים בסך של כ-48.7 מיליון ש"ח. בניכוי הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות של נכסים שנרכשו במהלך השנה בסך של כ-32.8 מיליון ש"ח, מסתכם השינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לכ-15.9 מיליון ש"ח.

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

פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל באלפי ש"ח

שימושים		משרדים		מסחר		תעשייה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים		חניונים	
אזורים	לשנה שנסיימה ביום*	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016
		100	98	-	-	-	-	-	-	-	-
תל אביב וגוש דן		100	98	-	-	-	-	-	-	-	-
טווח**		40-161	31-160	-	-	-	-	-	-	-	-
אזור מרכז הארץ		65	63	75	77	45	40	68	70	-	-
טווח**		20-81	20-80	20-419	20-411	13-64	34-62	-	-	-	-
אזור הצפון		32	44	91	94	18	17	57	56	-	-
טווח**		28-64	31-64	35-271	36-345	8-30	8-30	-	-	-	-
אזור הדרום		-	-	73	72	15	-	50	48	-	-
טווח**		-	-	17-154	17-152	-	-	-	-	-	-

* 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).

** 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*

שימושים	משרדים			מסחר			תעשייה ולוגיסטיקה			בתי חולים סיעודיים		
אזורים	ליום 31.12 2017	לשנת 2017	לשנת 2016	ליום 31.12 2017	לשנת 2017	לשנת 2016	ליום 31.12 2017	לשנת 2017	לשנת 2016	ליום 31.12 2017	לשנת 2017	לשנת 2016
תל אביב וגוש דן ***	96.7%	98.5%	97.9%	**100%	**100%	-	-	-	-	-	-	-
אזור המרכז	98.1%	98.4%	99.2%	98.5%	98.9%	98%	99.4%	99.1%	96.5%	100%	100%	100%
אזור הצפון	95.9%	95.5%	87.6%	98.9%	99.1%	98.1%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
אזור הדרום	-	-	-	99.8%	99.2%	98.4%	100%	100%	-	100%	100%	100%

* שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי החברה הינו כ-98.8% ליום 31 בדצמבר 2017, וכ-99.6% ליום 31 בדצמבר 2016.

** לא כולל נכס מסחרי, בשיעור תפוסה של 87% ליום 31.12.2017 (85% ליום 31.12.2016), המוצג לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים – ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

*** כולל נכס שנרכש בחודש דצמבר 2017, ולא הניב NOI בשנת 2017.

9.7. פילוח מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים*

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים				
אזורים	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017
	לימים:								
תל אביב וגוש דן	9	8	-	-	-	-	-	1	1
אזור המרכז	6	5	4	4	3	2	1	1	1
אזור הצפון	-	-	2	2	4	3	1	1	-
אזור הדרום	-	-	2	2	1	-	1	1	-
סה"כ מספר מבנים מניבים:	15	13	8	8	8	5	3	3	2

* הנכסים סווגו בטבלה זו על פי השימוש העיקרי בהם.

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

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים				
אזורים	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2017
	לשנה שנתיימה ביום								
תל אביב וגוש דן	7.5%	7.4%	-	-	-	-	-	7.2%	8.1%
אזור המרכז	7.4%**	7.4%	6.6%	6.8%	7.7%	7.3%	7.8%	8.0%	6.9%
אזור הצפון	6.8%	6.7%	6.6%***	6.7%	8.0%	8.1%	7.3%	7.3%	-
אזור הדרום	-	-	7.1%	7%	7.5%	-	7.6%	7.8%	-

* הנתונים בטבלה לעיל משקפים את התשואה המתקבלת מחלוקת ה-NOI שנצבר בפועל במהלך השנה, בשווי הנכסים המניבים בסוף השנה.

יצוין, כי ה-NOI של נכסים אשר נרכשו במהלך השנה חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה. שיעור התשואה הממוצע למשרדים באזור המרכז חושב על בסיס השווי ההוגן של הנכסים המניבים, בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ-66.6 מיליון ש"ח, ובניכוי שווי זכויות נוספות ברעננה בסך של כ-32.3 מיליון ש"ח (שנה קודמת כ-72.3 מיליון ש"ח וכ-24.3 מיליון ש"ח בהתאמה), ראו סעיף 16 להלן. ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי תשלום בגין דמי חכירה, בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח בשנת 2017 (כ-5.4 מיליון ש"ח בשנת 2016, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, כ-5 מיליון ש"ח בקצב שנתי מייצג). לפרטים נוספים ראו ביאור 6.3. 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.

*** שיעור התשואה הממוצע למסחר באזור הצפון, חושב על בסיס השווי ההוגן של הנכסים המניבים בניכוי זכויות נוספות בסך של כ-16.9 מיליון ש"ח (כ-16.6 מיליון ש"ח בשנה קודמת).

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
10,386	47	3,891	70,757	רבעון 1	שנת 2018
10,460	48	3,624	70,662	רבעון 2	
11,543	52	3,329	68,031	רבעון 3	
18,162	58	3,052	65,691	רבעון 4	
65,740	159	11,029	240,528	שנת 2019	
100,271	159	8,199	198,325	שנת 2020	
36,233	72	4,784	151,339	שנת 2021	
210,676	125	3,014	458,383	שנת 2022 ואילך	
463,471	720	40,922	1,323,716	סה"כ	

* ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו על פי נתוני ההכנסות מרכיבים משתנים הידועים ביום 31 בדצמבר 2017. הכנסות אלה אינן בשליטתה של החברה, ואין וודאות 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 2017, לחברה שוכר עיקרי אחד (שההכנסות ממנו עולות על 10% מהכנסות החברה).

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2017 (במיליוני ש"ח)	אחוז מסך הכנסות התאגיד מדמי שכירות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שידך ענפי	בטחונית	תקופת ההתקשרות שנתה מתות תקופת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
אמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס")	מתחם רעננה, אזור המרכז שימוש למשרדים	39	13.8%	מרבית ההכנסות (כ-85%) צמודות למדד מחירים לצרכן, היתרה צמודה לשער היציג של הדולר + CPIU (מדד המחירים לצרכן האמריקאי)	היי-טק	*ערבות בנקאית *ערבות של החברה האם	כ- 5 שנים. עד ליום 13 בדצמבר 2022	-

* לפרטים נוספים אודות השכירות של אמדוקס, ראו סעיף 16.4 להלן.

12. קרקעות

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בחברה כלולה*				
אזור	משתנים		תקופה (שנה שנתיימה ביום)	תקופה (שנה שנתיימה ביום)
			31.12.2017	31.12.2016
אזור הדרום חברה כלולה**	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של חברה כלולה בתום השנה (באלפי ש"ח)		26,680	26,350
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		כ- 28 דונם נטו	כ- 28 דונם נטו
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר	כ- 4,000 מ"ר עיקרי	כ- 4,000 מ"ר עיקרי
		תעסוקה	כ- 38 אלף מ"ר עיקרי	כ- 38 אלף מ"ר עיקרי
אזור הצפון	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)		16,880	16,600
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		כ- 8.6 דונם	כ- 8.6 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר	כ- 6,400 מ"ר עיקרי	כ- 6,400 מ"ר עיקרי
		-	-	-
אזור הצפון חברה כלולה***	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של חברה כלולה בתום השנה (באלפי ש"ח)		17,100	-
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		כ- 15.6 דונם	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	תעסוקה ומסחר	כ- 38 אלף מ"ר עיקרי	-
		-	-	-
אזור המרכז	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)		32,300	24,300
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		כ- 2.3 דונם	כ- 2.3 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות	תעסוקה	כ- 9,800 מ"ר עיקרי	כ- 9,800 מ"ר עיקרי

- * הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה.
- ** הזכויות בקרקע נרכשו על ידי החברה במהלך שנת 2011. הקרקע מוחזקת על ידי חברה כלולה, המוצגת בשיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 33.33%. לפרטים נוספים בנוגע לזכויות החברה בקרקע באשקלון, ראו ביאור 7(א) לדוחות הכספיים.
- *** הזכויות בקרקע נרכשו על ידי החברה במהלך שנת 2017. הקרקע מוחזקת על ידי חברה כלולה, המוצגת בשיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 40.2%. לפרטים נוספים בנוגע לזכויות החברה בקרקע בעפולה, ראו ביאור 7(ג) לדוחות הכספיים.
- **** בדבר התקשרות החברה לרכישת 50% ממניותה של חברה פרטית המהווה איגוד מקרקעין, ראו ביאור 17(ט) לדוחות הכספיים.
- ***** בדבר התקשרות החברה לרכישת קרקע בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 17(י) לדוחות הכספיים.

רכישת ומכירת נכסים				
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים	אזור
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		
**	1	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	תל אביב וגוש דן- מכירת נכסים
2,399	33,750	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)	
148	2,662	-	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)*	
-	4,736	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	
-	***	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	
**	**	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	תל אביב וגוש דן- רכישת נכסים
111,724	2,317	114,120	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח)	
8,539	179	****	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)*	
6,268	464	8,334	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	
1	1**	2	מספר נכסים שנרכשו בשנה	איזור מרכז הארץ- רכישת נכסים
116,123	195,438	188,109	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח)	
6,672	14,843	12,716	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)*	
37,392	21,047	23,685	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	
2**	1**	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	איזור הצפון- רכישת נכסים
138,101	64,419	47,347	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח)	
8,774	4,285	3,330	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)*	
15,942	23,691	13,447	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	
2**	-	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	איזור הדרום- רכישת נכסים
130,460	-	29,539	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח)	
8,791	-	2,070	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)*	
10,487	-	11,283	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	

* ה- NOI של נכסים שנרכשו/נמכרו במהלך השנה חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.

** לרבות רכישה/מכירה של חלק נוסף בנכס קיים.

*** הנכס שנמכר סווג כבר בשנת 2015 כנדל"ן להשקעה המוחזק למכירה, עלות הרכישה של הנכס, היתה כ- 28 מיליון ש"ח.

**** כולל נכסים שנרכשו בחודש דצמבר 2017, ואשר לא נכלל NOI בגינם.

שם הנכס	מאפיינים		שנה	ערך בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (אלפי ש"ח)	שיעור התשואה	שיעור התשואה המתואם	שיעור העלות תשואה על העלות	יחס שווי הנכסים לחוב LTV	רווחי (הפסדי) שערך אלפי ש"ח	שיעור לתום שנה	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה**			
														דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח לחודש*	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
מרכז מסחרי – עפולה	אזור	צפון	2017	292,500	292,500	292,500	19,834	19,071	6.5%	7.1%	7.9%	-	100%	98	דברת אולפיר	הייון	שער הייון 7%-8.50% NOI מייצג – 21,137 אלפי ש"ח.
	מטבע פעילות	ש"ח															
	שימוש עיקרי	מסחר	2016	284,940	284,940	284,940	20,502	19,660	6.9%	7.1%	8.2%	-	100%	97	דברת אולפיר	הייון	שער הייון 7%-8.50% NOI מייצג – 20,579 אלפי ש"ח.
	עלות מקורית***	240,173															
	חלק התאגיד	80%	2015	274,440	274,440	274,440	15,847****	15,605****	6.3%****	7.1%****	7.2%****	-	95%	93	דברת אולפיר	הייון	שער הייון 7%-8.50% NOI מייצג – 19,749 אלפי ש"ח (80%).
	שטח (מ"ר)	17,895															
"בית פסגות" – תל אביב	אזור	תל אביב וגוש דן	2017	227,200	227,200	227,200	16,176	15,907	7%	7%	8.2%	-	99%	122	אברהם כץ	הייון	שער הייון 7%-8% NOI מייצג – 16,707 אלפי ש"ח.
	מטבע פעילות	ש"ח															
	שימוש עיקרי	משרדים	2016	219,810	219,810	219,810	15,648	15,337	7%	7.3%	7.9%	-	100%	117	אברהם כץ	הייון	שער הייון 7.2%-8% NOI מייצג – 15,963 אלפי ש"ח.
	עלות מקורית***	193,385															
	חלק התאגיד	50%	2015	203,100	203,100	203,100	9,923****	9,298****	6.8%****	7.5%****	7.2%****	-	100%	110	אברהם כץ	הייון	שער הייון 7.25%-8% NOI מייצג – 15,215 אלפי ש"ח.
	שטח (מ"ר)	11,424															

- * יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- ** מועדי כל הערכות השווי המפורטות בטבלה הינם 31 בדצמבר 2017 (לגבי שנים קודמות 31 בדצמבר 2016 ו- 31 בדצמבר 2015 בהתאמה). אברהם כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך בעל ניסיון של כ- 40 שנה. שימש בעברו כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, מרצה בתחום. דברת אולפין הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. העלות המקורית כוללת הוצאות רכישה. ***
- **** במהלך שנת 2015 רכשה החברה חלקים נוספים במרכז המסחרי בעפולה ובבית פסגות בתל אביב. ה- NOI וההכנסות שהוצגו בטבלה הינם על פי הסכומים שהניבו הנכסים בפועל. שיעור התשואה בשנים אלו חושב בהנחה כי הנכס הניב כל השנה. *****
- כולל הפחתת עלויות רכישה.
- בשנת 2017 הפדיון הממוצע למ"ר בעפולה עומד על 1,287 ש"ח למ"ר, לעומת 1,288 ש"ח למ"ר בשנת 2016 ו-1,129 ש"ח למ"ר בשנת 2015. יובהר כי נתוני הפדיון הממוצע הינם למיטב ידיעת החברה, וניתנו על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים. אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

15. התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי

לפרטים בנוגע להתאמה לרווחי FFO ראו סעיף 1.5 בדוח הדירקטוריון.

16. מבנים מניבים מהותיים מאד

לחברה מבנה מניב מהותי מאד: מבנה משרדים הממוקם ברעננה.

16.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2017	
שם הנכס:	מתחם רעננה
מיקום הנכס:	צומת רעננה
שטחי הנכס:	54,279 מ"ר משרדים *
מבנה האחזקה בנכס:	אחזקה ישירה של כ- 60% בנכס
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ- 60% *
ציון שמות השותפים לנכס:	סען מרכזים בע"מ וגני שפע בנין והשקעות בע"מ**
תאריך רכישת הנכס:	20.3.2007 / 9.3.2008 / 24.5.2011 / 14.7.2014
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	כ- 9,800 מ"ר עיקרי
נושאים מיוחדים:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	אחזקה ישירה בחלק היחסי בנכס

* נתוני נכס זה ניתנו על פי חלקה של החברה בנכס, כיון שהערכת השווי של הנכס נעשתה גם היא עבור חלקה של החברה בנכס.
 ** שותף שאינו צד קשור לחברה, המחזיק למעלה מ-25% מהזכויות בנכס.

16.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד הנכס - כ- (60% באלפי ש"ח)	2017	2016	2015	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה*	583,700	532,500	502,700	437,159
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)**	42,828	1,178	5,571	עלות הרכישה (חלק החברה) (כולל הוצאות רכישה):
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה	-	-	-	מועד הרכישה: 20.3.2007 9.3.2008 24.5.2011 14.7.2014
שיעור תפוסה ממוצע	100%	100%	100%	שיעור תפוסה:
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	54,135	54,135	51,288	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	43,227	38,525	37,277	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) ש"ח (כולל חניות)***	75	70	71	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	80	-	-	
NOI אלפי ש"ח****	42,773	38,358	37,106	
NOI מותאם אלפי ש"ח*****	46,617	40,250	38,300	
שיעור תשואה בפועל	7.3%	7.5%	7.4%	
שיעור תשואה מותאם	8.0%	7.6%	7.6%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	19	15	15	

* השווי ההוגן כולל תוספת בניה שנסיימה ברבעון האחרון של שנת 2016, שעלותה כ- 20 מיליון ש"ח, אשר לא נכללה בשווי ההוגן בשנת 2015.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 66.6 מיליון ש"ח (כ-72.3 מיליון ש"ח בשנת 2016 וכ-71.7 מיליון ש"ח בשנת 2015), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 32.3 מיליון ש"ח (בשנת 2016 כ-24.3 מיליון ש"ח ובשנת 2015 כ-9.7 מיליון ש"ח).

בשנת 2015 הנכס לא כלל גם תוספת בניה בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

** רווחי שערך בשנת 2017 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח (בשנת 2016 הוצאות בסך 0.6 מיליון ש"ח, בשנת 2015 הכנסות של כ-4.6 מיליון ש"ח) הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בתוספת הכנסות (בניכוי הוצאות) אלו השינוי בשווי הנכס, נטו ליום 31.12.2017 הינו כ-48.5 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2016 הינו כ-0.6 מיליון ש"ח וליום 31.12.2015 כ-10 מיליון ש"ח).

*** יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכי"ב, אך למעט דמי ניהול ולפני ניכוי דמי חכירה).

**** ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם ליום 31.12.2017 הוא כ-5 מיליון ש"ח לפרטים נוספים ראו ביאור 6(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. בשנת 2016, שיעור התשואה חושב בהנחה כי השטחים שבניתם הושלמה במהלך השנה, הניבו כל השנה.

***** ה- NOI המותאם המוצג בסך של כ-46.7 מיליון ש"ח, משקף את ה- NOI בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראה סעיף 16.4 להלן.

16.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

(הכנסות באלפי ש"ח)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס -כ-60%)
37,277	38,525	43,227	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
37,277	38,525	43,227	סה"כ הכנסות
-	-	-	עלויות:
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול*
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
(172)	(167)	(454)	הוצאות אחרות
(172)	(167)	(454)	סה"כ עלויות:
37,105	38,358	42,773	רווח:
37,105	38,358	42,773	:NOI

* עלויות ניהול הנכס משולמות על ידי השוכרים ישירות לחברת הניהול של הנכס.

16.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשווה לשוכר, בשנת 2017	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - כ-60%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	התקופה שנוטרה (שנים)					
אין	* ערבות בנקאית * ערבות חברת האם	מרבית ההכנסות (כ-85%) צמודות למדד המחירים לצרכן, והיתרה צמודה לדולר (מדד CPIU + המחירים לצרכן האמריקאי)	-	כ-5 שנים*	כן	היי טק	לא	82%	אמדוקס (ישראל) בע"מ

* בחודש יולי 2017 התקשרו החברה ואמדוקס בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר החליף את הסכם השכירות הקודם עם אמדוקס), שעיקריו כדלקמן: אמדוקס תשכור את המושכר במצבו ביום ההסכם, לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017. לאמדוקס אופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים אשר תוכל להינתן עד ליום 30 ביוני 2022. חלק החברה בדמי השכירות מהמושכר יסתכם לסך של כ-41 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (לעומת כ-35 מיליון ש"ח לשנה, חלק החברה על פי ההסכם הקודם). בחודש דצמבר 2017, הודיעה אמדוקס על מימוש האופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים, כאמור לעיל. לפיכך, יסתיים הסכם השכירות שבין החברה לאמדוקס ביום 13.12.2022. החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לגבי המתחם, הן בנוגע לחיבור הומוגני לתחנת הרכבת שצפויה להתחיל לפעול במתחם בשנת 2018 והן לגבי בנייה חדשה שצפויה להתבצע בשנים הקרובות ולשיפוץ הבניינים הקיימים, שמתוכנן לאחר גמר תקופת השכירות של אמדוקס. הערכת החברה לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

16.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2022 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2019	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2018	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - כ-60%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי חלק התאגיד 60%)					
37,066	37,966	42,415	46,275	46,534	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אמדן)*
37,066	37,966	42,415	46,275	46,534	סה"כ

* 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.

פרטים אודות הערכת השווי*

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס -כ-60%
502,700	532,500****	583,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אברהם כץ	אברהם כץ	אברהם כץ	זהות מעריך השווי**
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
הכנסה	הכנסה	הכנסה	מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
51,288	54,279****	54,279	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי
58	58	67	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנים 1 עד 5
58	58	59	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנים 6 ואילך
38,300	40,250****	42,018*****	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.5%-8%	7.5%-8%	6%-8%	שיעור הון שנלקח לצורך הערכת השווי***
שינוי בשווי באלפי ש"ח		ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
(31,100)	(33,100)	(35,100)	עליה של 0.5%
35,500	37,700	40,040	ירידה של 0.5%

* הערכת השווי מצורפת לדוח זה.
 ** לפרטים בנוגע למהותיות מעריך השווי, ראו סעיף 3 לנספח ג' בדוח הדירקטוריון.
 *** שיעור הון 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 ההון לצורך הערכות השווי לשנים 2015 ו-2016, הובאה בחשבון האפשרות של סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות כפי שהייתה ידועה באותו מועד (ביום 31 בדצמבר 2019), ולכן, להערכת החברה, שיעורי ההון הנ"ל גבוהים משיעורי ההון שהיו משמשים לחישוב השווי של נכסים בעלי מאפיינים דומים המושכרים לתקופה ארוכה יותר. בעת קביעת שיעורי ההון לצורך הערכת השווי לשנת 2017, הובא בחשבון סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות הנוכחית (ביום 13 בדצמבר 2022).
 **** כולל נתונים בגין שטחים שבנייתם הסתיימה בשנת 2016.
 ***** ה-NOI המייצג המוצג (כ-42 מיליון ש"ח) משקף את ה-NOI בשנה המפורטת האחרונה בתחזית.

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 של החברה הנו 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 ולוגיסטיקה 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.

18. **הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה**

18.1. נכון למועד דוח זה, בחברה לא מועסקים עובדים. החברה לא צופה גיוס מהותי של עובדים בטווח הקרוב.

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 במלואו. 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 בדוח זה.

19. הון חוזר

לפרטים בנוגע להון החוזר של החברה ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון, המצורף בפרק השני של דוח זה.

אשראי לקוחות

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

20. מימון

20.1. כללי

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

20.2. אשראי מהותי

האשראי המהותי של החברה, בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15 : **אירוע אשראי בר דיווח (מעודכן)**, מיום 19 במרץ 2017 הן אגרות החוב סדרות ג', ד', ה' ו- ו' שהנפיקה החברה. לפרטים אודות אגרות החוב האמורות ודירוג החוב של החברה, ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק השני לדוח זה.

20.3. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2017 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2017:

מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד	זמן ארוך			זמן קצר		
	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת*	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת
מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד	1,630,517	3.91%	2.33%	104,765	4.01%	3.13%
מקורות חוץ בנקאיים - שקלי לא צמוד	27,500	1.81%	1.82%	147,500	0.70%	0.72%
מקורות בנקאיים - שקלי לא צמוד	-	-	-	115,161	1.53%	1.54%

* הריבית האפקטיבית המשוקללת לפי גישת ההנהלה.

20.4. מגבלות בקבלת אשראי

החברה התחייבה לעמוד בתנאים ובמגבלות כלפי גופים שהעמידו לטובתה מסגרות אשראי, כמפורט בביאור 17(יב) לדוח הכספי.

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 2017 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 ד' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק השני לדוח זה. לפרטים בנוגע לניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 8(א) לדוחות הכספיים.

20.7. ערבויות בנקאיות

לפרטים בנוגע לערבויות בנקאיות ראו ביאור 17(יד) לדוחות הכספיים.

20.8. 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 26 בפברואר 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור.

21. מיסוי

21.1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות¹¹

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 המצורף בחלק השני של דוח זה, 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 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 העברה ולא במועד שבו הופקה ההכנסה בידי קרן ההשקעות במקרקעין.

21.1.3. סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות

(א) הכלל: סיווג ההכנסות יהיה בהתאם לסיווג ההכנסות בקרן - 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), הכנסות מרווח הון (ממכירת מקרקעין בחו"ל, למשל) ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות יסווגו בידי בעלי

¹¹ מקורן של הוראות סעיף 21 בחוזר מס הכנסה מיום 18 בפברואר 2018.

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 זכאות למדרגות המס הנמוכות ליחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), 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, 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 12(1) או 12(6) ממקרקעין מניבים, בהכנסות לפי סעיף 12(1) משוק ההון של הקרן ובהכנסות אחרות:**

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) – שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר משיעור המס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2018 עלתה על 641,880 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על הכנסתו החייבת, מכל מקור, העולה על 641,880 ש"ח (640,000 בשנת המס 2017). המס ניסף בשיעור 3% ("מס יסף").

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) – 24% בשנת 2017 ו- 23% משנת 2018 ואילך.

יחיד (שיעור מס מרבי)	חברה
47%	24% בשנת מס 2017 ו- 23% משנת המס 2018 ואילך

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

4. קרן נאמנות פטורה – 24% בשנת 2017 ו- 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 לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) – 25% בשנת 2012 ואילך.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) – 24% בשנת 2017 ו- 23% משנת 2018 ואילך.

3. קרן נאמנות חייבת – 25% (כמו יחיד).

4. קרן נאמנות פטורה – פטור.

5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה – פטור.

(ג) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח במכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה:

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 (24% בשנת 2017 ו- 23% משנת 2018 ואילך).

3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו ליחיד).

4. קרן נאמנות פטורה – 24% בשנת 2017 ו- 23% משנת 2018 ואילך.

5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

6. קופת גמל זרה/ 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 על ידי קרן להשקעות במקרקעין והעברתו לפקיד השומה

עד ליום 7.8.2017, היה באחריותה של קרן להשקעות במקרקעין לנכות את המס כפי שפורט לעיל, במועד שבו חילקה הקרן את ההכנסה החייבת של בעלי המניות לרבות את שבח המקרקעין ("מועד התשלום"), ולהעביר את ניכוי המס לפקיד השומה. החל מיום 8.8.2017 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 רבעון 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.

ניכוי מס במקור מיחיד - ניכוי מס במקור מיחיד על פי הוראות הפקודה הינו כדלקמן:

- (1) מחלק הדיבידנד הנובע מהכנסתה החייבת של החברה, כאמור בסעיף א) לעיל, מנוכה מס במקור על פי שיעור המס השולי המרבי ליחיד (47%).
- (2) מחלק הדיבידנד הנובע מפחת, או מרווחי הון ושבח מקרקעין כאמור בסעיף ב) לעיל, מנוכה מס במקור על פי שיעור מס רווחי הון. משנת 2012 ואילך - 25% לגבי יחיד.

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

(יצוין כי לגבי חברה, שיעור מס החברות בשנת 2017 הינו 24% ומשנת 2018 ואילך הינו 23% לכל מרכיבי הדיבידנד).

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 לעניין שיעור ניכוי מס במקור

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 24% בשנת 2017 ו-23% משנת 2018 ואילך	24% בשנת 2017 ו-23% משנת 2018 ואילך	70%
קרן נאמנות חייבת	מס שולי	25%	70%
קרן נאמנות פטורה	24% בשנת 2017 ו-23% משנת 2018 ואילך	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 ממצא 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.

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 שאינם במהלך העסקים הרגיל

23.1. הסכם הניהול

בספטמבר 2013 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים כמפורט להלן¹².

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, מנהל פיתוח עסקי, מנהלת 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

¹² הסכם הניהול מחליף את הסכם הניהול הקודם שחל בין החברה לבין חברת הניהול החל ממועד הקמתה בשנת 2006 ועד לפקיעתו בספטמבר 2013.

טעונים אישורו של דירקטוריון החברה.

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"מ¹³ 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.

¹³ למיטב ידיעת החברה, אקסלנס השקעות בע"מ מחזיקה ב- 52.5% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול; כל אחד מבין ה"ה דרור גד (יו"ר הדירקטוריון) ושמואל סייד (מנכ"ל החברה), מחזיק ב- 23.75% 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 ויחול לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2020 (להלן: "תקופת ההסכם").

23.1.11. על אף האמור לעיל בסעיף 23.1.10, במהלך יוני 2018, יהיה רשאי כל בעל מניות אחד או יותר, המחזיקים למעלה מ- 5% מהונה המונפק של החברה, לפנות בכתב לחברה ולדרוש כינוס אסיפה כללית מיוחדת במהלך חודש ספטמבר 2018, שעל סדר יומה סיום הסכם הניהול.

החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להורות על סיום ההסכם, תיתן על כך החברה הודעה בכתב, 3 (שלושה) חודשים מראש לחברת הניהול, ובתום תקופת ההודעה המוקדמת כאמור יסתיים הסכם הניהול.

23.1.12. לחברה עומדת אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שנתיים נוספות, על ידי מתן הודעה בכתב לחברת הניהול לפחות 60 ימים קודם לתום תקופת ההסכם.

23.1.13. 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.

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

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

23.1.15 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 2020 (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:

23.1.16 **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 כדלקמן¹⁴:

שווי נכסי החברה	דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית
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%

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 שאוחזו לתוך דוחות החברה) (להלן: "**נכסי החברה**").

23.1.17 **מענק ומניות חסומות** - 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**") אשר תהיינה חסומות (כמפורט בסעיף קטן (ב) להלן).

¹⁴ 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).

(א) המענק

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

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

שווי נכסי החברה	סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק בגין המדרגה הרלוונטית
מ- 0 ועד 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%

ובהר כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ- 100% מסכום המענק המקסימלי בהתאם לטבלה לעיל¹⁵.

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 לו¹⁶, וכן-שמירת מעמדה של החברה כקרבן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. משקלו המוחלט של פרמטר זה בקביעת סכום המענק השנתי – 30%.

(2) תשואת FFO - 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

¹⁵ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, הסכום המקסימלי של המענק השנתי לא יעלה על 1 מיליון ש"ח.

¹⁶ 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.

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 23.1.17(א) זה. גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 10%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(3) עמידה בתקציב NOI שנתי - יעד ה- NOI (Net Operating Income) השנתי לכל שנה קלנדרית, יהיה שווה לסכום ה- NOI הרבעוני שתפרסם החברה בדוח הכספי השנתי המתייחס לרבעון הרביעי של השנה הקודמת, כפול ארבע, או כל סכום גבוה ממנו כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה בתחילת השנה הרלוונטית (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 23.1.1723.1.17(א) זה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק אם עמדה בתקציב NOI שנתי בשיעור נמוך מ- 97%. ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 103%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(ב) המניות המוקצות

השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>שווי שנתי של המניות המוקצות 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%

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)¹⁷.

המניות המוקצות תוחזקנה בנאמנות, ותהינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד ליום 26 בספטמבר 2020 (תום תקופת הסכם הניהול), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול¹⁸.

23.1.18. **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%.

23.1.19. **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).

23.1.20. בנוסף, מספקת חברת הניהול לחברה שירותי אדמיניסטרציה והנהלת חשבונות,

¹⁷ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, השווי השנתי של המניות המוקצות בגין נכסים בשווי 2 מיליארד ש"ח יהיה 0.4 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, יוקצו מניות נוספות בשווי של 0.6 מיליון ש"ח. סה"כ יוקצו במהלך אותה שנה מניות מוקצות בשווי של 1 מיליון ש"ח, ובכל רבעון יוקצו מניות בשווי של 0.25 מיליון ש"ח.

¹⁸ נמסר לחברה, כי לגבי חלק מהמניות המוקצות, מורה חברת הניהול לנאמן, במועד הקצאתן, להעבירן בתום תקופת החסימה לדרור גד, יושב ראש דירקטוריון החברה ולשמואל סייד, מנכ"ל החברה (ראו דיווח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין של החברה מיום 7 בינואר 2018 (אסמכתא מס' 002644-01-2018)).

בתמורה חודשית בסכום שהינו זניח לחברה.

לפרטים נוספים בנוגע להסכם הניהול, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2013 (אסמכתא 2013-01-149082), אשר מובא כאן על דרך ההפניה.

לפרטים אודות התמורה ששילמה החברה לחברת הניהול עבור מתן שירותי ניהול בשנת 2017, 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 ג'יי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת, ראו ביאור 17(ג) לדוחות הכספיים.

24. **יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית**

במועד פרסום דוח זה, יעדי החברה הינם להמשיך ולהשקיע ברכישת נכסים מניבים בעיקר מסוג מבני משרדים, נכסים לשימוש מסחרי, בתי חולים סיעודיים, מבני תעשייה, לוגיסטיקה 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 מיליוני ש"ח;

24.2. מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים. דהיינו, החברה תשאף לרכוש נכסים מניבים הממוקמים בקרבה לדרכים ראשיות ולשיובים 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 ידה לתקופה ארוכה 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.

בהתאם להוראות הפקודה, כפי שהן במועד דוח זה, אין בכוונת החברה לעסוק באופן מהותי ביזום נכסים מניבים.

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.

26. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

26.1. מדדי ביצוע השוואתיים

(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, שאינו נדרש על-פי כללי החשבונאות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים), בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההון של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול הכנסות והוצאות אחרות שאינן תזרימיות באופיין ומיסים נדחים.

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

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

לא משקף מזומנים שבידי החברה, ויכולתה לבצע חלוקת כספים.

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

לחישוב ה- FFO ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 21.9 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 2017 הינו כ- 98.3 מיליון ש"ח, ושיעורו מתוך ה- FFO הינו כ- 50%.

סכום הדיבידנד למניה ששולם בפועל בשנת 2017 הינו כ- 59 אגורות, על פי מספר המניות שהיו קיימות בכל חלוקת דיבידנד.

סכום ההשקעה במקרקעין מניבים בשנת 2017 הינו כ- 411 מיליון ש"ח.

26.2 נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות ליום 31 בדצמבר 2017

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך הנכסים המוצגים בדוח על המצב הכספי של החברה הינו כ- 98.1%. כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות של החברה (כולל הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות) בסך של כ- 410 מיליון ש"ח נובעות ממקרקעין מניבים. כל ההכנסות השוטפות הרשומות בדוח על הרווח הכולל של החברה (בניכוי סכומים בגין שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב) בסך של כ- 283 מיליון ש"ח, הינן מנכסים מניבים, ומהוות כ- 69% מסך ההכנסות של החברה.

לחברה הכנסות מריבית מפיקדונות ומהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח, המהוות שיעור זניח מסך הכנסות החברה מנכסים מניבים.

הדיבידנד שחילקה החברה בשנת 2017 חולק במלואו מרווח שאינו ממכירת נכסים. לא חולק דיבידנד מתוך רווחי שערך של נדל"ן להשקעה.

השווי ההוגן של הנכסים, ליום 31 בדצמבר 2017, הינו כ- 4,141 מיליון ש"ח.

26.3 חמשת בעלי המניות העיקריים

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הינם כמפורט להלן:

בעל המניות ¹⁹	מספר מניות	שיעור ההחזקה בהון המונפק	שיעור ההחזקה בדילול מלא
פסגות בית השקעות בע"מ	13,721,657	7.97%	7.71%
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ	9,686,963	5.63%	5.44%
מנורה מבטחים החזקות בע"מ	12,789,339	7.43%	7.18%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ	12,326,997	7.16%	6.92%
אלטשולר-שחם בע"מ	10,443,519	6.07%	5.87%
סה"כ	58,968,475	34.26%	33.12%

¹⁹ לפרטים בנוגע לבעלי העניין ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2018 (אסמכתא 002644-01-2018) המובא על דרך ההפניה.

26.4. 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 2017, המצורף בפרק השני של דוח זה.

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 האפשרות להתחדשות המשבר בשווקים הפיננסיים והזעזועים הפוליטיים באזור המזרח התיכון, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה.

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.

27.2. 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 לעליית מחירים 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

פרשנות ותיקונים לפרק שני 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.

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 גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			סיכוני מאקרו
+			מצב המשק
	+		מצב ביטחוני – מדיני
+			מצב שוק ההון
	+		שינויים במדד המחירים לצרכן
+			שינויי ריבית
			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 2018
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

לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "הדוח הכספי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה בישראל. קרן השקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות ייחודי בישראל, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן מאפשרת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים על ידי הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין. החברה מנצלת את נסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישת נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, בניהולם המסחרי, בהשכרתם ובתחזוקתם, כמו גם בהשבחתם, בכפוף למגבלות החוק. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

החברה הינה חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן ("הבורסה")), ונכללת במספר מדדים, שהעיקריים בהם הינם: מדד ת"א 125, מדד ת"א 90, מדד ת"א נדל"ן, מדד תל דיב, מדד תל בונד 40 ומדד תל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינה שנת 2017 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2016. עם זאת, בשנים הקרובות צפוי איכלוסם של פרויקטים בתחום המשרדים באזורים מסוימים בגוש דן, דבר שעשוי להשפיע על המגמה האמורה. גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרה בשנים האחרונות הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בכל הארץ במקביל לגידול בהיקף המסחר המקוון והדבר עלול להשפיע על דמי השכירות והפדיונות באזורים מסוימים. במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות על הענף, ככל שתתרחשנה. להערכת החברה, התזרים השוטף אותו מייצרת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי העומדות לרשותה ונגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 בדצמבר 2017, לחברה 36 נכסים מניבים בשטח של כ- 470 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 99%.

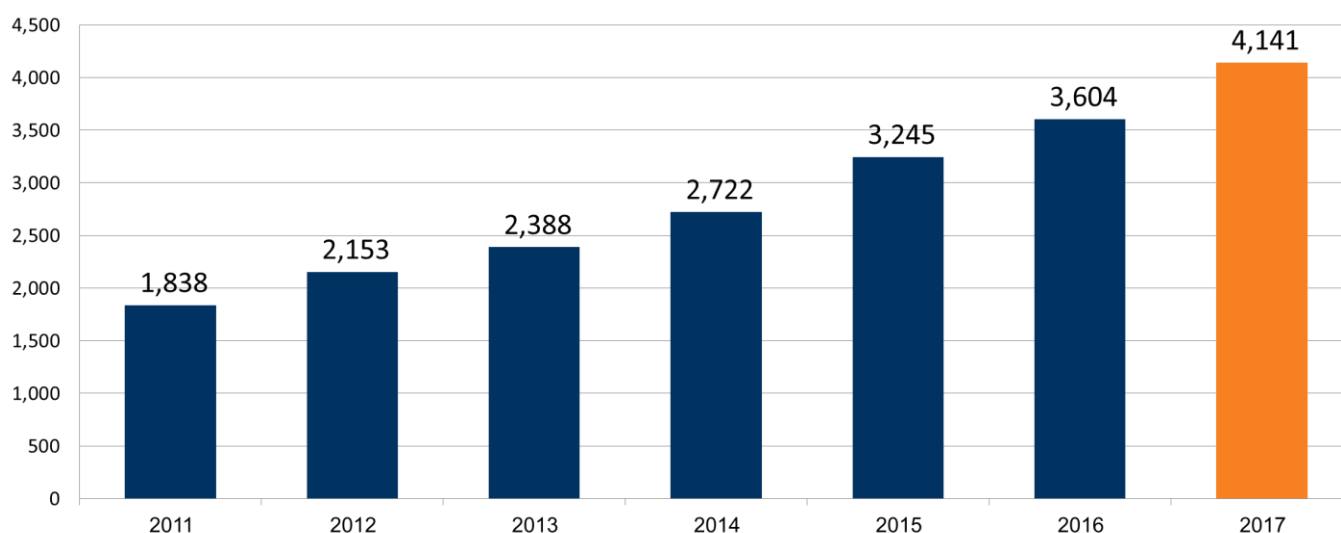
מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 720 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה משמעותית ולגיוון תיק הנכסים המניבים שלה, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (מיליוני ש"ח) לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

גידול בהיקף נכסי החברה (מיליוני ש"ח)



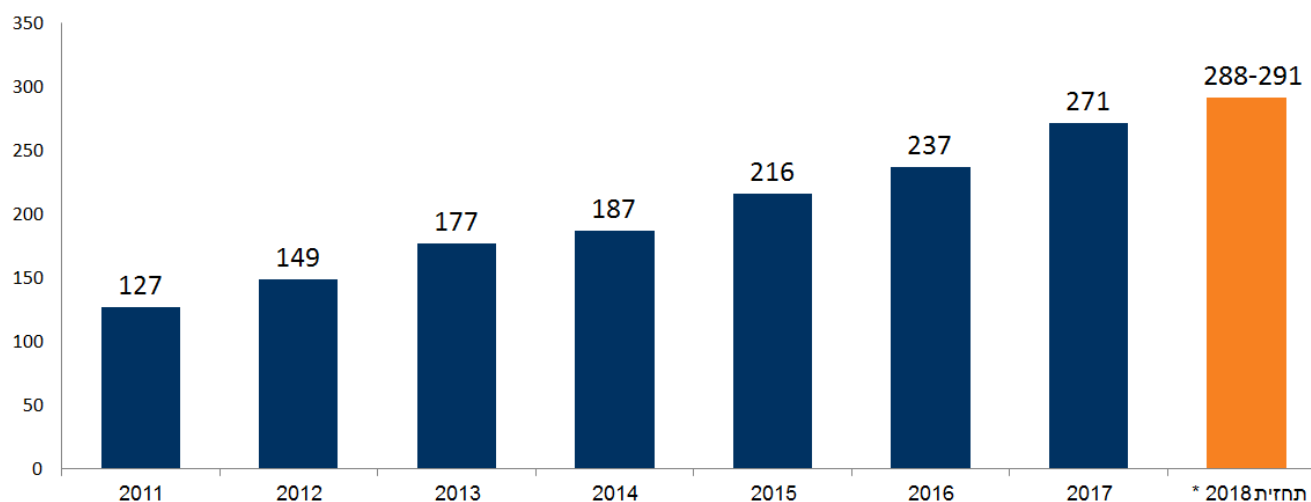
2015	רבעון 4 2016	רבעון 4 2017	% שינוי 2016-2017	2016	2017	% שינוי 2016-2017	
216.0	63.6	70.2	10%	237.0	271.2	14%	NOI
-	63.8	65.0	1.9%	230.2	242.3	5.3%	NOI Same Property
157.3	46.3	52.2	13%	169.5	198.6	17%	FFO ריאלי
0.98	0.28	0.31	11%	1.03	1.19	16%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שנתימה ביום 31 בדצמבר 2017:

NOI בפועל של כ- 271 מיליון ש"ח בשנת 2017, לעומת אומדן מקורי של כ- 256-259 מיליון ש"ח. FFO ריאלי בפועל של כ- 199 מיליון ש"ח בשנת 2017, לעומת אומדן מקורי של כ- 185-188 מיליון ש"ח. תחזית להמשך צמיחה בשנת 2018, לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.	עמידה בתחזיות NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2017
הצמיחה ב- NOI מכ- 237 מיליון ש"ח בשנת 2016 לכ- 271 מיליון ש"ח בשנת 2017 נובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.	NOI - צמיחה של כ-14%
גידול של כ-5.3% לעומת אשתקד, כתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים, עלייה ריאלית של כ-5%.	NOI Same Property - גידול של כ-5.3%
מכ- 170 מיליון ש"ח בשנת 2016 לכ- 199 מיליון ש"ח בשנת 2017. לפרטים ראה סעיף 1.5 להלן.	FFO ריאלי - גידול של כ- 17%
מכ- 1.03 ש"ח למניה בשנת 2016 לכ- 1.19 ש"ח למניה בשנת 2017.	FFO ריאלי למניה - גידול של כ- 16%
העלאת דירוג אגרות החוב של החברה	העלאת דירוג אגרות החוב של החברה
שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 99%.	שיעור תפוסה גבוה
דיבידנד צפוי לשנת 2018 של כ- 110 מיליון ש"ח (64 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) תשואת דיבידנד של כ- 4.4% על פי מחיר המניה ליום 13 במרץ 2018. דיבידנד בגין שנת 2017 בסך של כ- 99.5 מיליון ש"ח (59 אג' למניה) לעומת דיבידנד מינימלי של כ- 91.8 מיליון ש"ח (56 אג' למניה), הודות להגדלת הדיבידנד במהלך השנה. לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.	המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה*
הנפקת הון וחוב עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הנפקת הון בהיקף של כ- 80 מיליון ש"ח. - הנפקות חוב באמצעות הרחבת סדרות ד', ה', ו' (כולל מימוש אופציות לאג"ח ו') בהיקף של כ- 670 מיליון ש"ח. - למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 525 מיליון ש"ח.	נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי
במהלך התקופה ועד ליום פרסום הדוח הכספי, האריכה החברה את מח"מ החוב מכ- 5 שנים לכ- 6 שנים, באמצעות הנפקות חוב ובאמצעות החלפת אג"ח סדרה ג' (מח"מ 1.7 שנים) תמורת אג"ח סדרה ה' (מח"מ 7.4 שנים).	הארכה משמעותית במח"מ החוב
כ- 4.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.6 מיליארד ש"ח אשתקד.	תיק הנכסים המניבים גדל בכ-15%
כ- 2.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.8 מיליארד ש"ח אשתקד. כ- 12.19 ש"ח הון למניה ליום 31.12.2017, לעומת 10.86 ש"ח אשתקד.	גידול של כ- 18% בהון העצמי גידול של 12% בהון למניה

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

גידול ב- NOI (מיליוני ש"ח)



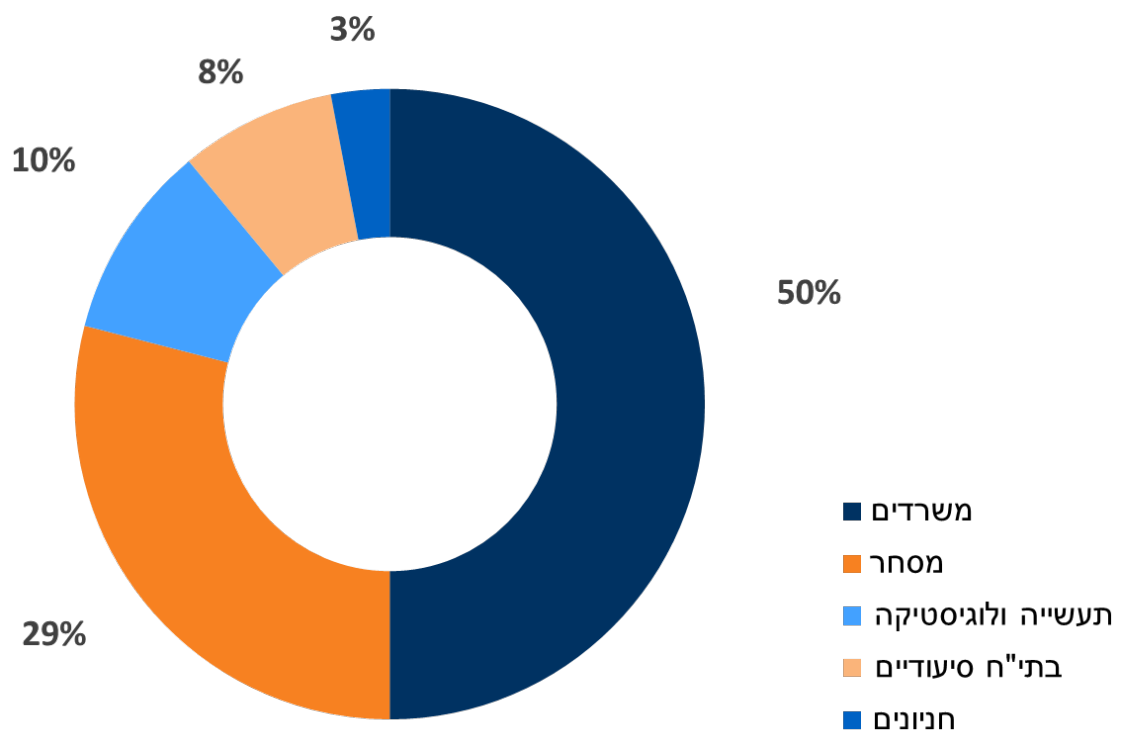
* תחזית החברה, לפרטים ראה בהמשך סעיף זה.

נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 31 בדצמבר 2017: (*)

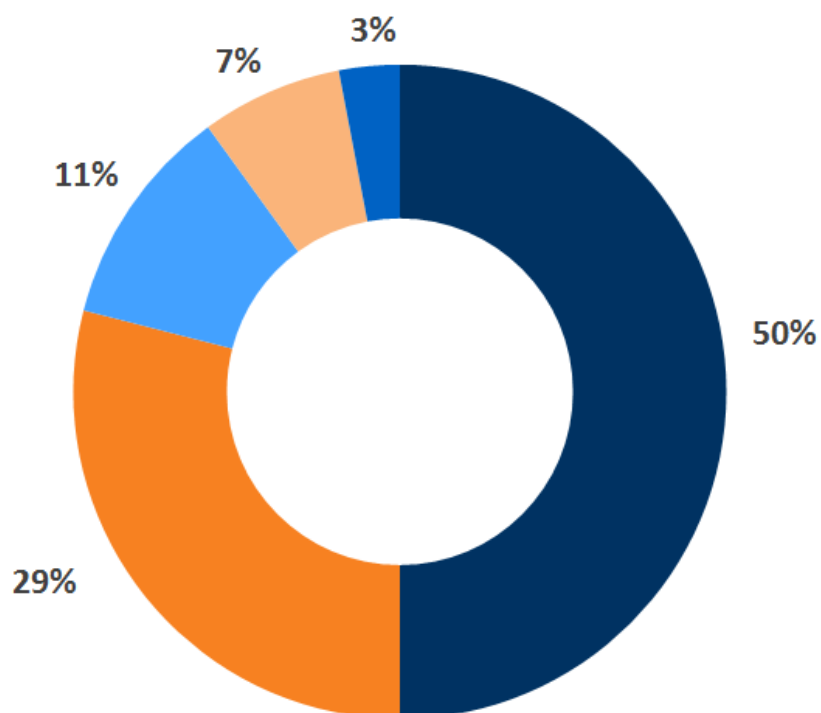
שימושים	שטח	NOI	% מה- NOI	שעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	171,587	134,309	50%	97.5%	2,053,286	50%
מסחר	90,142	78,245	29%	99%	1,213,041	29%
תעשייה ולוגיסטיקה	124,266	27,037	10%	99.9%	450,902	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	21,889	8%	100%	286,084	7%
חניונים	53,256	9,690	3%	100%	137,983	3%
סה"כ	469,739	271,170	100%	98.8%	4,141,296	100%

* נכסים שנרכשו במהלך השנה, הניבו NOI ממועד רכישתם. השווי ההוגן והשטחים הנכללים המוצגים בטבלה בגין נכסים אלו הינם ליום 31.12.2017.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח):

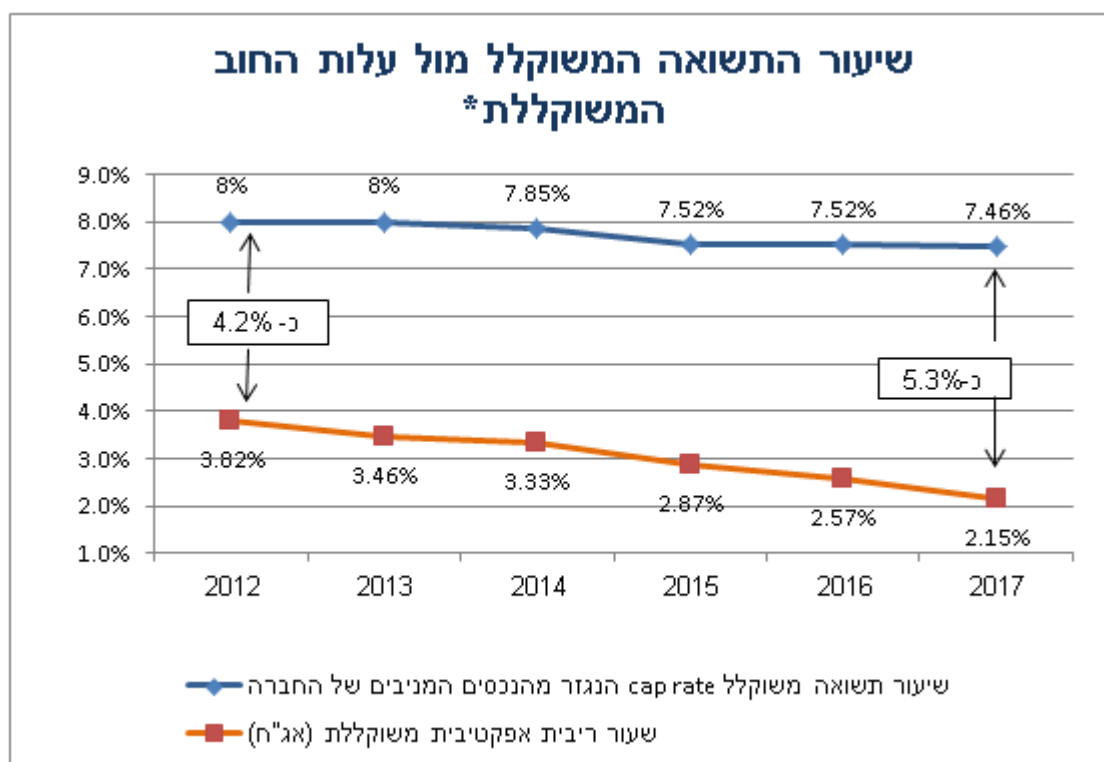
4,141,296	נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2017
(66,630)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה*
(62,388)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(41,990)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
3,970,288	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
70,235	NOI לרבעון הרביעי של שנת 2017
3,814	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב**
296,196	NOI מתוקנן בקצב שנתי ***
7.46%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

* ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)(3) לדוחות הכספיים. כיון שדמי החכירה נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

** תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב כוללת את ה- NOI הצפוי בגין חוזי שכירות חתומים, וכן את ה- NOI של נכסים אשר נרכשו בסוף שנת 2017 בהנחה כי הנכסים הפיקו הכנסות במשך כל השנה.

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

האמור בסעיף זה, כולל מידע צופה פני עתיד, שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה, ועל מידע בדבר הפרמטרים המשמשים בחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, ו/או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן.



* הריבית האפקטיבית המשוקללת בהנפקות החוב של החברה לפי גישת ההנהלה.

עמידה בתחזיות NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2017

NOI בפועל של כ- 271 מיליון ש"ח בשנת 2017, לעומת אומדן מעודכן של החברה בסך של כ-269-267 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 259-256 מיליון ש"ח.

FFO ריאלי בפועל של כ- 199 מיליון ש"ח בשנת 2017, לעומת אומדן מעודכן של החברה בסך של כ- 194-196 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 185-188 מיליון ש"ח.

תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2018 - המשך צמיחה

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2018 הינו כ- 288-291 מיליון ש"ח.
אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2018 הינו כ- 216-218 מיליון ש"ח.

אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים ליום הדוח הכספי, מבלי לקחת בחשבון אם הסכמים אלה פוקעים או משתנים, וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2018. האמדנים הוכנו על בסיס פרמטרים הידועים ליום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2018, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בשיעורי הריבית, או שינוי לרעה במצב הכלכלי במשק.

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2015-2018

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים 2015-2018 :

2015	2016	2017	2018	
84.1	90.8	99.5	*110.3	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.52	0.555	0.59	0.64	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי לשנת 2018, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2018.

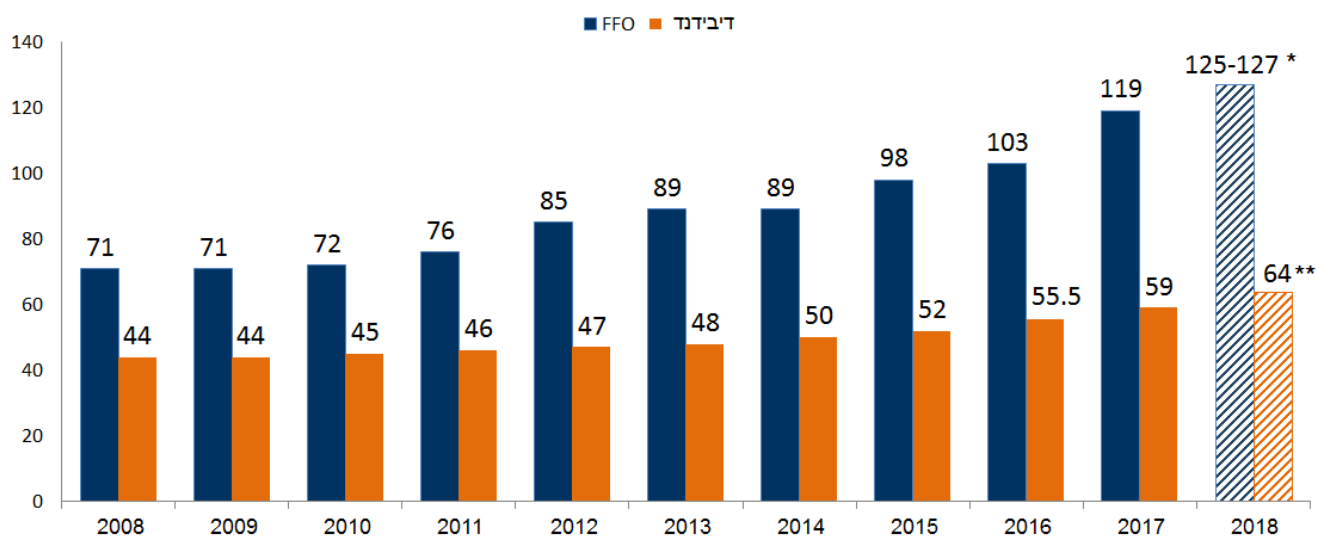
** עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.

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

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

אל למניה

צמיחה ב-FFO הריאלי ודיבידנד למניה



* תחזית החברה, לפרטים ראה בסעיף זה לעיל.

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

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

רכישת מבני תעשייה ואחסנה בחדרה ("מתחם אמניר")

בחודש ינואר 2017 רכשה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה (חלק החברה – 95% וחלק הרוכש הנוסף – 5%) את מלוא הזכויות וההתחייבויות ב"מתחם אמניר" הממוקם בחדרה בצמוד למפעלי נייר חדרה, בשטח של כ- 28.5 דונם, והכולל מספר מבנים לתעשייה ואחסנה בשטח של כ- 7,000 מ"ר, המשמשים את אמניר תעשיות מיחזור בע"מ ("אמניר") בתהליך הייצור שלהם ("הנכס").

חלקה של החברה בתמורת הרכישה הינו כ-56 מיליון ש"ח.

הנכס מושכר במלואו לאמניר עד לשנת 2022. ככל שתקופת השכירות תוארך מעבר לשנת 2022, תשלם החברה למוכר סך נוסף של כ- 2 מיליון ש"ח.

ה- NOI השנתי שנובע לחברה מהנכס משקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 7.6%.

רכישת מבנה אחסנה משרדים ומסחר בראשון לציון ("בית רשתות")

בחודש מאי 2017 הושלמה רכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות", הממוקם בראשון לציון, בשטח של כ- 17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ- 119 מיליון ש"ח.

הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד חמש שנים, בתוספת אופציות הארכה לתקופות שונות.

שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 97%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של כ- 7.5%.

שוכר עיקרי ברעננה - אמדוקס

בחודש יולי 2017 התקשרו החברה ואמדוקס בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר החליף את הסכם השכירות הקודם עם אמדוקס), שעיקריו כדלקמן:

אמדוקס תשכור את המושכר במצבו ביום ההסכם, לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017.

לאמדוקס אופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים אשר תוכל להינתן עד ליום 30 ביוני 2022.

חלק החברה בדמי השכירות מהמושכר יסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח לשנה, חלק החברה עפ"י ההסכם הקודם).

בחודש דצמבר 2017, הודיעה אמדוקס על מימוש האופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים, כאמור לעיל. לפיכך, יסתיים הסכם השכירות שבין החברה לאמדוקס ביום 13.12.2022.

לפרטים נוספים בקשר לאמדוקס ראו סעיף 16.4 בפרק א' לדוח התקופתי.

השווי ההוגן של מתחם רעננה ליום 31 בדצמבר 2017, הינו כ- 584 מיליון ש"ח לעומת כ- 533 מיליון ש"ח אשתקד.

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לגבי המתחם, הן בנוגע לחיבור הומוגני לתחנת הרכבת שצפויה להתחיל לפעול במתחם בשנת 2018 והן לגבי בנייה חדשה שצפויה להתבצע בשנים הקרובות ולשיפוץ הבניינים הקיימים, שמתוכנן לאחר גמר תקופת השכירות של אמדוקס.

הערכת החברה לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

רכישת חניון בתל אביב

בחדש אוגוסט 2017 התקשרה החברה בהסכם, לפיו התחייבה לרכוש 90% מחניון תת קרקעי שיבנה מתחת למגדל משרדים ומסחר במתחם יצחק שדה ("חסן עראפה") בתל אביב, ושצפוי לכלול כ-400 מקומות חניה. התמורה בגין חלק החברה בחניון הינה בסך של כ-60 מיליון ש"ח, וזו תותאם למספר החניות שיהיו בפועל. סך של כ-14 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו בחדש נובמבר 2017, 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. בנוסף, החברה התחייבה להבטיח 90% ממסגרת האשראי שתועמד למוכרות על ידי הגוף המממן לצורך הקמת החניון, בסכום שלא יעלה על 27 מיליון ש"ח, וזאת כנגד בטוחות מתאימות לטובת החברה.

מבנה משרדים ומסחר - הרצליה פיתוח

בהמשך להתקשרות משנת 2014 עם חברת רוגובין, לרכישת 50% מנכס מקרקעין הממוקם באזור התעשייה הרצליה פיתוח, עליו נבנה מבנה משרדים ומסחר בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-17 אלף מ"ר בתוספת חניון תת קרקעי ("הנכס"), עם סיום הבניה וקבלת טופס 4, השלימה החברה בחדש דצמבר 2017 ("מועד הרכישה") את רכישת חלקה בנכס.

עד למועד הרכישה, שילמה החברה סך של כ-108 מיליון ש"ח. החל ממועד הרכישה, תישא החברה בחלקה בכל עלויות השלמת הפרוייקט.

למועד הרכישה, הנכס הושכר ל-6 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין 5 ל-10 שנים, בתוספת אופציות הארכה, בשיעור תפוסה של כ-80% (ליום פרסום הדוח הכספי, הסכמים חתומים ל-100% מהשטח).

ה-NOI השנתי המייצג הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה הינו כ-11 מיליון ש"ח, המשקף תשואה שנתית חזויה של 9.1% על העלות הכוללת. בהתייחס למועדי הכניסה השונים וההסדרים הפרטניים מול השוכרים בנכס, ה-NOI הצפוי לחברה בשנת 2018 הינו כ-6.5 מיליון ש"ח.

רכישת נכסים לתעשייה ולוגיסטיקה במשגב ובשדרות

בחדש דצמבר 2017, רכשה החברה מחברות בקבוצת תדביק בע"מ ("המוכר") את מלוא הזכויות והתחייבויות בשני נכסים (ביחד: "הנכסים"), תמורתם שילמה 72 מיליון ש"ח:

1. נכס באזור התעשייה תרדיון במשגב בשטח של כ-27 דונם הכולל מפעל ייצור ומבנה אחסנה בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר.

2. נכס בשדרות בשטח של כ-21.5 דונם, הכולל שטחי תפעול ואחסנה בשטח כולל של כ-11,500 מ"ר. במועד הרכישה, התקשרה החברה עם המוכר בהסכם לפיו הנכסים יושכרו לחברות מקבוצת המוכר לתקופה של 12 שנים, בתוספת שתי אופציות להארכת הסכם השכירות ב-5 שנים כל פעם. בהסכם השכירות נקבע מנגנון להעלאת דמי השכירות בשיעור של 5% החל משנת השכירות השביעית וכן בכל אחת מתקופות האופציה. השכירות הינה מסוג "טריפל נט" – במסגרתה נושא השוכר בכל עלויות התחזוקה של הנכס.

סך של 10 מיליון ש"ח מתוך סכום התמורה שולם לנאמנים וישמש להבטחת תשלום דמי השכירות במשך 5 שנות השכירות הראשונות (עם תום כל שנה, בכפוף לעמידת המוכר בהתחייבויותיו, ישולמו למוכר 2 מיליון ש"ח מתוך סכום זה).

ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכסים הינו כ-5.4 מיליון ש"ח, המשקף תשואה שנתית של 7.5%.

התקשרות לרכישת חברה פרטית - יזום של מבני תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר - כפר מסריק

בחדש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם, עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), לפיו תרכוש החברה מהשותפים 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ-78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס"). בכוונת חברת הנכס ליזום ולבנות על המקרקעין מספר מבנים שישמשו להשכרה לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר ("הפרוייקט").

עלות הפרוייקט מוערכת בסך של כ-120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרוייקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.

השלמת העסקה תתבצע לאחר קבלת אישור הבנק המממן לפרוייקט (מועד ההשלמה).

במועד ההשלמה, תשלם החברה סכום זניח בתמורה לרכישת המניות מהשותפים. בנוסף, בעלי המניות של חברת הנכס התחייבו להעמיד לה הלוואת בעלים, כאשר חלק החברה בהלוואת הבעלים הינו בסך של

5 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה החברה להעמיד בטוחה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח לטובת הבנק אשר יממן את הקמת הפרוייקט.

רכישת קרקע ליזום של מבני תעשייה ולוגיסטיקה – אזור התעשייה הרטוב

בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("השותף") (כל אחד ביחס לחלקו היחסי בלבד: החברה – 50% והשותף – 50%) בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת מגרשים בשטח של כ-11 דונם, במועצה אזורית מטה יהודה. חלקה של החברה בתמורת הרכישה הינו כ-7.5 מיליון ש"ח.

בכוונת החברה והשותף ליזום ולבנות על המקרקעין מבנה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה ("הפרוייקט"). למועד זה, העלות הכוללת של הפרוייקט נאמדת בסך של כ-60 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-30 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרוייקט ושיווקו לשוכרים עתידיים. במסגרת העסקה נחתם בין החברה והשותף, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה, ובכלל זה ביחס לזכויות הבניה ויעוד המקרקעין. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים כלל משקיים או מוניציפאליים או כאלה התלויים בשותף.

1.3. הון וחוב

הנפקת אגרות חוב

בחודש אפריל 2017 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ-113.4 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ-1.27%. לפרטים ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון. אגרת החוב (סדרה ד') נכללת במדד תל בונד 40.

בחודש אוגוסט 2017 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ-90.5 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ-110 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ-1.47%. לפרטים ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

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

בחודש דצמבר 2017, פנתה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בהצעת רכש חליפין חלקית בתמורה להנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ובהתאם ליחס ההחלפה שייקבע במכרז.

במכרז שהתקיים נקבע יחס החלפה של 0.944, כלומר בגין כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') שרכשה החברה, היא הנפיקה 0.944 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). החברה נענתה להזמנות להחלפת 208,575,047 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') (כ-51% מסך אגרות החוב (סדרה ג') לפני ההחלפה), ותמורתן הנפיקה 196,894,844 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה').

בעקבות ההחלפה, הכירה החברה בשנת 2017 ברווח חד פעמי של כ-17 מיליון ש"ח שנזקף לסעיף הכנסות המימון. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(ח) לדוח הכספי.

בחודש ינואר 2018, לאחר תאריך הדוח הכספי, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ-260 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ-325 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ-1.14%. לפרטים ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

הנפקת הון

בחודש אוגוסט 2017 הנפיקה החברה לציבור מניות בהיקף של 5.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 80 מיליון ש"ח.

העלאת דירוג החברה

בחודש יולי 2017 הועלה דירוג אגרות החוב של החברה, ע"י S&P מעלות, לדירוג AA /Stable. ניירות הערך המסחריים של החברה (המונפקים או שיונפקו) בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח מדורגים בדירוג הגבוה ביותר P-1 ע"י מידרוג בע"מ.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת לפי צרכי החברה.

1.4. המצב הכספי (מיליוני ש"ח)

הסעיף	31.12.17	31.12.16	הסברים והערות
סך המאזן	4,284	3,745	
רכוש שוטף	63	83	השינוי ברכוש השוטף נובע בעיקר מירידה במזומנים.
נדל"ן להשקעה	4,141	3,604	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים במהלך התקופה ומעליה בשווי ההוגן.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	54	46	הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברה כלולה.
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	26	13	הגידול נובע בעיקר מהשקעות בגין רכישת חניון בתל אביב (ראה סעיף 1.2 לעיל).
הון חוזר	(391)	(283)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים כגון צרכי המימון השנתיים ועלויות המימון. מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 391 מיליון ש"ח (כ- 283 מיליון ש"ח אשתקד). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 63 מיליון ש"ח (כ- 83 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 454 מיליון ש"ח (כ- 366 מיליון ש"ח אשתקד), הנובעות בעיקר מהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים (כ- 367 מיליון ש"ח), אשר שימשו לרכישת נכסים כאמור לעיל (כ- 306 מיליון ש"ח אשתקד). השינוי בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מקיטון ברכוש השוטף עקב שימוש במזומנים ועלייה באשראי לזמן הקצר ששימשו לרכישת נכסים בחודש דצמבר 2017. בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 260 מיליון ש"ח. החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע, ונכסיה המניבים אינם משועבדים. להערכת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי בהיקף משמעותי שאינן מנוצלות. הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
אשראי לזמן קצר	367	306	כולל חלויות שוטפות של אג"ח לזמן ארוך בסך של כ- 105 מיליון ש"ח.
אגרות חוב, נטו	1,631	1,496	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.
הון	2,099	1,780	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ- 336 מיליון ש"ח והנפקת הון בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 98 מיליון ש"ח.
הון למניה (ש"ח)	12.19	10.86	

1.5 FFO - (Funds From Operations)

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

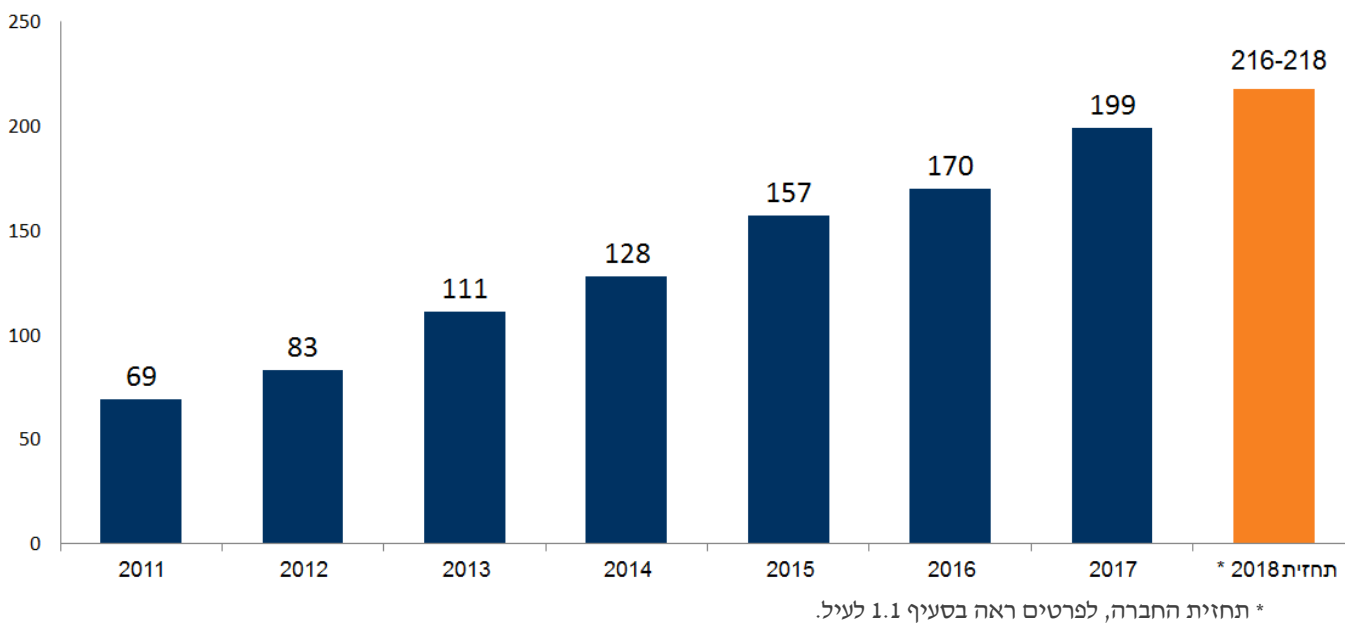
ה - FFO מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול שינויים בשווי ההון של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול מיסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

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

יש להדגיש כי ה- FFO :

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

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2015	שנת 2016	רבעון 1 2017	רבעון 2 2017	רבעון 3 2017	רבעון 4 2017	שנת 2017	
180.8	217.4	41.0	67.3	93.5	135.2	337.0	רווח
(15.9)	(45.0)	7.9	(25.6)	(41.1)	(68.5)	(127.3)	התאמת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
(4.6)	0.6	(3.4)	(2.2)	0.8	(0.9)	(5.7)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
-	-	-	-	-	1.8	1.8	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
0.2	1.0	0.9	1.8	1.9	0.3	4.9	התאמות בחברות כלולות
=	(6.5)	=	=	=	(17.1)	(17.1)	הכנסות אחרות חד פעמיות *
(20.3)	(49.9)	5.4	(26.0)	(38.4)	(84.4)	(143.4)	סך התאמות לרווח הנקי
160.5	167.5	46.4	41.3	55.1	50.8	193.6	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות התשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969
							התאמות נוספות
3.5	3.2	0.8	0.7	0.8	0.7	3.0	תשלום מבוסס מניות
(0.5)	(0.2)	0.3	(0.2)	(-)	0.1	0.2	הפחתות ושונות
163.5	170.5	47.5	41.8	55.9	51.6	196.8	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.02	1.04	0.29	0.25	0.33	0.31	1.18	FFO למניה
157.3	169.5	46.1	48.3	52.0	52.2	198.6	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
0.98	1.03	0.28	0.29	0.31	0.31	1.19	FFO ריאלי למניה
160.1	163.4	164	164.8	167.2	171.6	166.9	מספר המניות המשוקלל (במיליונים)

* לפרטים נוספים בדבר החלפת אג"ח שביצעה החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית, ובגינה רשמה בשנת 2017 הכנסה חד פעמית של כ-17 מיליון ש"ח (שנוקף לסעיף הכנסות המימון), ראו ביאור 11(ח) לדוח הכספי.

1.6 תוצאות הפעילות

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח):

שנת 2017	רבעון 4 2017	רבעון 3 2017	רבעון 2 2017	רבעון 1 2017	
282,754	73,055	73,042	69,029	67,628	הכנסות מדמי שכירות
<u>11,584</u>	<u>2,820</u>	<u>2,981</u>	<u>2,470</u>	<u>3,313</u>	עלות אחזקה ותפעול מבנים
271,170	70,235	70,061	66,559	64,315	
<u>127,265</u>	<u>68,459</u>	<u>41,145</u>	<u>25,599</u>	<u>(7,938)</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
398,435	138,694	111,206	92,158	56,377	
<u>30,225</u>	<u>7,363</u>	<u>7,834</u>	<u>7,420</u>	<u>7,608</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
368,210	131,331	103,372	84,738	48,769	
23,304	17,301	135	2,420	3,448	הכנסות מימון
<u>(49,179)</u>	<u>(12,750)</u>	<u>(8,454)</u>	<u>(17,707)</u>	<u>(10,268)</u>	הוצאות מימון
(25,875)	4,551	(8,319)	(15,287)	(6,820)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(5,289)</u>	<u>(589)</u>	<u>(1,600)</u>	<u>(2,174)</u>	<u>(926)</u>	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני
337,046	135,293	93,453	67,277	41,023	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
=	=	=	=	=	מסים על הכנסה
337,046	135,293	93,453	67,277	41,023	רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר:					
<u>(670)</u>	<u>(744)</u>	<u>719</u>	<u>(33)</u>	<u>(612)</u>	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
336,376	134,549	94,172	67,244	40,411	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

הסברים והערות	10-12/16	10-12/17	2016	2017	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה, וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.	67.2	73.1	250.6	282.8	הכנסות מדמי שכירות
הגידול נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	63.6	70.2	237.0	271.2	NOI
סעיף זה כולל בעיקר הכנסות בגין עליית שווי הוגן של נכסי החברה בסך של כ-158 מיליון ש"ח, בניכוי שערך החכירה ברעננה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח ובניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ-25 מיליון ש"ח (בשנה קודמת בעיקר הכנסות בגין עליית שווי הוגן של נכסי החברה בשנה בסך של כ-62 מיליון ש"ח, שערך חכירת רעננה בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח).	55.6	68.5	45.0	127.3	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.	7.2	7.4	28.7	30.2	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון, נטו כוללות הכנסה חד פעמית בסך של כ-17 מיליון ש"ח, בעקבות החלפת אג"ח שביצעה החברה בשנת 2017 (לפרטים נוספים, ראו ביאור 11(ח) לדוח הכספי). הוצאות המימון בתקופה הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לשנה קודמת, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של החברה. מדד המחירים עלה השנה ב-0.3% לעומת ירידה של 0.3% אשתקד, ולפיכך לחברה הוצאות בגין הפרשי הצמדה בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות של כ-0.9 מיליון ש"ח אשתקד. הוצאות המימון, נטו בתקופה הושפעו גם מהכנסות בגין עדכון דמי חכירה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות של כ-0.6 מיליון ש"ח אשתקד.	10.6	(4.5)	42.3	25.9	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהפחתת השווי ההוגן של נכס בחברה כלולה, ומהפחתת עלויות רכישה של חברה כלולה.	1	(0.6)	(0.1)	(5.3)	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.	-	-	-	-	מיסים על ההכנסה
	102.5	134.5	219.0	336.4	הרווח הכולל
	0.626	0.799	1.330	2.019	רווח בסיסי למניה (ש"ח)

1.7 נזילות (מיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2017, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, לעומת כ- 50 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

הסברים והערות	2016	2017	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 337 מיליון ש"ח (כ- 217 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 127 מיליון ש"ח (כ- 45 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי הכנסה מהחלפת אג"ח בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 0.9 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח (כ- 0.1 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים.	157	178	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 401 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 13 מיליון ש"ח (אשתקד בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 346 מיליון ש"ח בניכוי מכירת נדל"ן להשקעה תמורת סך של כ- 35 מיליון ש"ח).	(314)	(432)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע מגידול באשראי לזמן קצר בסך של כ- 115 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב ואופציות לאגרות חוב בסך של כ- 273 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב ופרעון הלוואות בסך של כ- 152 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 98 מיליון ש"ח (אשתקד מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 380 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב ופרעון הלוואות בסך של כ- 123 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 87 מיליון ש"ח).	169	215	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון

1.8 מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון עצמי שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן וכן באמצעות הלוואות מגופים מוסדיים לזמן ארוך וקצר בריבית משתנה, ניירות ערך מסחריים ואשראי לזמן קצר כאמור להלן.

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2017 הינן בסך של כ- 675 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו כ- 150 מיליון ש"ח.

בחודשים ינואר-פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בעקבות הנפקת אגרות חוב, החליטה החברה להקטין את מסגרות האשראי להיקף של כ- 545 מיליון ש"ח, מתוכן נוצלו כ- 20 מיליון ש"ח בגין ערבויות למועד פרסום הדוח הכספי.

החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה.

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים, ראה ביאור 17(יב) לדוח הכספי שצורף לדוח התקופתי.

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

1.9 דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראה ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2017 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

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

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 14 במרץ 2018 כי הדיבידנד לשנת 2018 לא יפחת מסך של כ-110.3 מיליון ש"ח (64 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שחולקו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד (מיליוני ש"ח)	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם / לתשלום בחודש
15 במרץ 2017*	24.6*	0.15*	אפריל 2017
14 במאי 2017	23.1	0.14	יוני 2017
14 באוגוסט 2017	24.8	0.15	ספטמבר 2017
14 בנובמבר 2017	25.8	0.15	דצמבר 2017
14 במרץ 2018	25.8	0.15	אפריל 2018

* גידול לעומת הדיבידנד המינימלי שהיה בסך של כ-22.1 מיליון ש"ח (0.135 ש"ח למניה), אשר נובע מדיבידנד חד פעמי שחולק בגין רווח הון ממכירת הנכס בפתח תקווה.

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

להלן שיעור המס הממוצע שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בשנת 2017:

יחיד (לרבות תושב חוץ) - 45.98%. יחיד ששיעור המס השולי שלו נמוך מ-47% רשאי לפנות בבקשה לפקיד השומה, להחזר המס העודף.

חברה (לרבות תושבת חוץ) - 24%.

קרן נאמנות חייבת - 45.98% (כמו יחיד).

קרן נאמנות פטורה - שיעור מס משוקלל של 22.89%.

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

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

14 במרץ 2018

אישור דוח הדירקטוריון

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

שמואל סייד – מנכ"ל

נספחים

נספח א' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' – ממשל תאגידי

נספח ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדווח הפיננסי של התאגיד

נספח ד' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - 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 סייד, מנכ"ל החברה, (לפרטים ראה תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון.

ב. תיאור סיכונים השוק

סיכונים השוק 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 והון זר, המגויסים בשוק ההון ובמערכת הבנקאית. 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 הסכמי השכירות של החברה צמודים גם הם למדד המחירים לצרכן.
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 מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), 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'.

עודפי המזומן של החברה יושקעו בדרך כלל בהשקעות שקליות סולידיות לטווחים קצרים.

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 דווח אחת לתקופה ע"י 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 :

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח)

רווח (הפסד) מהשינויים				רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה בשיעור הריבית			שווי הוגן ליום (*)	עליה בשיעור הריבית			המכשיר הרגיש
ירידה של 2% בריבית****	-10%	-5%	31.12.17	+5%	+10%	עליה של 2% בריבית****	
105	5.3	2.6	1,269	(2.6)	(5.3)	(91)	חוזי שכירות**
(240)	(12.0)	(6.0)	(1,869)	6.0	11.9	204	אגרות מונפקות***
(135)	(6.7)	(3.4)	(600)	3.4	6.6	113	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** מבחן רגישות לתקבולים עתידיים מחוזי שכירות חתומים ליום 31.12.2017 בתקופות החוזה בלבד, ללא מימוש אופציות.

*** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב הינה ריבית בשיעור של- 1.09%, ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב

(קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרות אגרות החוב ליום 31.12.2017.

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

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

<u>רווח (הפסד) מהשינויים</u>			<u>רווח (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>31.12.17</u>	<u>+0.1%</u>	<u>+0.2%</u>	
3.8	1.9	(1,869)	(1.9)	(3.8)	אגרות חוב צמודות למדד

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

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר ארה"ב בגין הסכמי שכירות צמודי דולר :

שינוי של 5% בשער החליפין של הדולר ישפיע על תוצאות הפעילות בכ- 0.7 מיליון ש"ח.

1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, בדירקטוריון החברה שישה דירקטורים אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה דרור גד, אירית שלומי, דוד ברוך, אהוד גת, עופר ארדמן ואיציק שריר (לפרטים אודות דירקטורים אלו, ניסיונם והשכלתם ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה). לפרטים בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח זה.

2. דירקטורים בלתי תלויים

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

3. מבקר פנימי

המבקר הפנימי בחברה, מר משה כהן החל לכהן כמבקר פנימי בתאריך 1 במרץ 2007. מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי וועדת 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 כלכלה 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 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), וכן בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה, ואינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה. המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד חייקין, כהן, רובין ושות'. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר פנים. תוכנית העבודה של המבקר הפנימי נקבעה על פי תוצאות עבודת סקר הסיכונים אשר ביצע בשנת 2014. תוכנית העבודה השנתית נקבעת בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי וההנהלה הבכירה של החברה, והינה מאושרת על ידי וועדת הביקורת של החברה. במסגרת תוכנית העבודה של שנת 2017, בוצע סקר סיכונים מעודכן. היקף העסקת המבקר ותוכנית הביקורת נקבעו בתיאום עם וועדת הביקורת של החברה. שינוי בתוכנית העבודה כפוף לאישור וועדת הביקורת של החברה. בשנת 2017 הושקעו כ-433 שעות עבודה. היקף זה נקבע במסגרת תוכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תוכנית העבודה. בשנת 2017 הוגשו 5 דוחות ביקורת בכתב של המבקר הפנימי, ונדונו בישיבות וועדת הביקורת שנתקיימו בימים 25 בדצמבר 2017 ו-11 במרץ 2018. המבקר הפנימי מגיש את הדוחות בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולחברי וועדת הביקורת. התגמול של המבקר הפנימי נקבע על פי היקף העסקתו. בגין שנת 2017 התגמול הינו כ-98 אלפי ש"ח.

לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר.
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 וכי השכר המשולם לו הינו הוגן וסביר.

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 ששולם בשנת 2017 עבור שירותי הביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס: כ-477 אלפי ש"ח (בשנת 2016 כ- 530 אלפי ש"ח). במתן שירותים אלה הושקעו כ- 3,063 שעות (בשנת 2016 כ- 3,016 שעות). השכר ששולם בשנת 2017 עבור שירותים אחרים: כ-80 אלפי ש"ח (בשנת 2016 כ- 60 אלפי ש"ח). במתן שירותים אלה הושקעו כ- 300 שעות (בשנת 2016 כ- 250 שעות).
עקרונות לקביעת שכר הטירחה של המבקר ביחס לשנת הדיווח: שכר הטירחה נקבע בשיטה גלובלית. הגורמים אשר אישרו את שכר הטירחה: הנהלת החברה והדירקטוריון.
שירותי ביקורת עבור עסקאות משותפת מסוימות ניתנו על ידי משרד קוסט פורר גבאי את קסירר. השכר ששולם ע"י החברה הינו כ- 32 אלפי ש"ח. שעות העבודה שהושקעו הינן כ- 171 שעות (בשנת 2016 כ- 32 אלפי ש"ח, וכ- 161 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 גב' מיכל הוכמן, סמנכ"ל הכספים של החברה, להיות הממונה על האכיפה בחברה.

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

בשנת 2017 ערכה החברה מספר הדרכות לשם הבטחת הטמעה, יישום וביצוע נאות של הנהלים האמורים ושל תכנית האכיפה. בימים אלה מבצעת החברה בדיקה מקיפה של תכנית האכיפה הפנימית, באמצעות גורם חיצוני, אשר ממצאיה יובאו לדיון בדירקטוריון החברה.

6. 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 לחוק החברות וחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ותקנותיהם, 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, רכוש או התחייבויותיה.

אחת לשנה מגישה הנהלת החברה לוועדת הביקורת דוח מסכם של העסקאות שנבחנו במהלך השנה החולפת ואשר סווגו, בהתאם לאמות המידה המפורטות לעיל, כעסקאות לא חריגות. בהתאם לכך, הגישה הנהלת החברה דוח מסכם כאמור לוועדת הביקורת בישיבתה ביום 25 בדצמבר 2017. בישיבתה האמורה בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה ובדקה את הצורך בעדכון שלהן, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, להעדר שינויים רלוונטים בדיווח ובנהיגות רגולטוריות. ועדת הביקורת מצאה כי אין צורך בעדכון אמות המידה.

7. מדיניות התגמול

ביום 6 באוקטובר 2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה (ראו דיווח מידי מיום 18 בספטמבר 2013 (אסמכתא 2013-01-149082)), וזאת בהתאם לתיקון מס' 20 לחוק החברות (להלן: "מדיניות התגמול"). בהתאם לסעיף 267 א(ד) לחוק החברות, מדיניות תגמול טעונה אישור מדי שלוש שנים.

ביום 26 ביולי 2016 ועדת התגמול של החברה המליצה לדירקטוריון לאשר את המשך תוקפה של מדיניות התגמול של החברה, זאת לאחר שבחנה את מדיניות התגמול ומצאה כי אין צורך לערוך בה שינויים כלשהם. בישיבת הדירקטוריון מיום 11 באוגוסט 2016 אושר המשך תוקפה של מדיניות התגמול הקיימת של החברה, בהתאם להמלצת ועדת התגמול. ביום 30 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה של בעלי המניות של החברה את הארכת תוקפה של מדיניות התגמול כאמור לעיל.

8. מינוי דירקטור

ביום 21 בדצמבר 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של מר עופר ארדמן כדירקטור בחברה וכן את מינוים מחדש של דרור גד, דוד ברוך, איציק שריר ואהוד גת כדירקטורים בחברה.

נספח ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדוחות הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

החל מהדוחות השנתיים של שנת 2016, מבוצעות הערכות השווי במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עידכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני.

לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השניה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי.

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

3. מערכי שווי מהותיים מאוד

להלן פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970: מערכי השווי החיצוניים של עיקר נכסי החברה הינם מר אברהם כץ וגב' דברת אולפיר.

- מר אברהם כץ (להלן: "מעריך השווי") הינו בעל ניסיון של כ-40 שנה בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי, וכיהן בעברו כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. ההחלטה על ההתקשרות איתו מתקבלת על-ידי הנהלת החברה מידי שנה.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה, ליום 31 בדצמבר 2017, כ-67% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על-כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

החברה לא התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי. שכר הטרחה של מעריך השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

לפרטים נוספים ביחס להערכות שווי שבוצעו על ידי מר אברהם כץ, ראו בסעיפים 14 ו- 16.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

- גב' דברת אולפניר (להלן: "מעריכת השווי") הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכת השווי מתקבלת על-ידי הנהלת החברה מידי שנה.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריכת השווי מהווה, ליום 31 בדצמבר 2017, כ-29% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על-כן היא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

החברה התחייבה לשפות את מעריכת השווי בגין נזקים שייגרמו לה כתוצאה מהנתונים שנמסרו לה על ידי החברה.

שכר הטרחה של מעריכת השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם מעריכת השווי בשל ניסיונה הרב ומקצועיותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לה את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

לפרטים נוספים ביחס להערכות שווי שבוצעו על ידי גב' דברת אולפניר, ראו בסעיף 14 לפרק א' לדוח התקופתי.

4. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

בדבר רכישת נכסים לאחר תאריך הדוח הכספי, ראה סעיף 1.2 לעיל.

בדבר מימוש אופציות (סדרה 7) לאגרות חוב סדרה ו' והנפקת אג"ח ה' בדרך של הרחבת סדרה, לאחר תאריך הדוח הכספי, ראה סעיף 1.3 לעיל.

בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה בפירעון מוקדם את ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה ג' וסדרה ד') וכן את האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוח הכספי).

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

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'***
מועד ההנפקה	19.7.10	16.9.13	2.11.15	15.06.16
	31.1.12	20.8.14	8.12.16	10-12/2017 (מימוש)
	23.2.12	26.10.14	31.8.17	אופציות)
	1.5.12	9.2.15	21.12.17	
	18.10.12	30.9.15		
	24.3.13	22.7.15		
		8.12.16		

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'*	סדרה ה'*	סדרה ו'***
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	187,397 -15.06.16 40,428 -10-12/2017
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	509,477	227,825
ערך נקוב ליום 31.12.17	197,810	705,207	464,185	209,085
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.12.17	210,951	705,207	464,185	210,564
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.17	2,341	8,026	5,283	2,097
שווי הוגן ליום 31.12.17	225,682	824,669	568,905	249,710
שווי בורסאי ליום 31.12.17	225,682	824,669	568,905	249,710
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושניים 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.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (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
שם האחראי בחב' הנאמנות	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824
דוא"ל	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.co.il	hermetic@hermetic.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
שם החברה המדרגת	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	A+/Stable	A+/Stable	AA-/Stable	AA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	AA/Stable	AA/Stable	AA/Stable	AA/Stable

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
הסטוריית דירוגים	ביום 3 באוגוסט 2011 אישור דירוג A+/Stable ביום 22 בינואר 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 20 בפברואר 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 23 באפריל 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 12 בספטמבר 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 18 באוקטובר 2012 אישור דירוג A+/Stable ביום 19 במרץ 2013 אישור דירוג A+/Stable ביום 17 בספטמבר 2013 אישור דירוג A+/Stable ביום 10 ביולי 2014 (העלאת דירוג ל- AA-/Stable ביום 31 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 26 באוגוסט 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 18 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable ביום 29 באוגוסט 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 26 בספטמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 12 בדצמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable	ביום 17 בספטמבר 2013 אישור דירוג A+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- AA-/Stable ביום 18 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 באוגוסט 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 21 באוקטובר 2014 אישור דירוג AA-/Stable ביום 3 בפברואר 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 30 במרץ 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 16 ביולי 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 26 באוגוסט 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 18 באוקטובר 2015 אישור דירוג AA-/Stable ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable ביום 29 באוגוסט 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 26 בספטמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 12 בדצמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable	ביום 18 באוקטובר 2015 דירוג AA-/Stable ביום 25 במאי 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable ביום 29 באוגוסט 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 26 בספטמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 12 בדצמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable	ביום 25 במאי 2016 דירוג AA-/Stable ביום 1 באוגוסט 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 4 בדצמבר 2016 אישור דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג AA/Stable ביום 29 באוגוסט 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 26 בספטמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable ביום 12 בדצמבר 2017 אישור דירוג AA/Stable
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן	כן

בחודש יולי 2017 נפרעו במלואן אגרות החוב סדרה א'.

בחודש דצמבר 2017, ביצעה החברה החלפה של כ-208 מ' ש"ח ע.נ אג"ח (סדרה ג') תמורת הנפקה של כ-196.9 ש"ח ע.נ אג"ח (סדרה ה'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית. למידע נוסף ראו ביאור 11(ח) לדוח הכספי.

*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 כקרבן 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 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,099 מיליון ש"ח.

**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 כקרבן 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 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,099 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2018, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ-260.1 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ-325 מיליון ש"ח. האג"ח שהונפקו דורגו ע"י S&P מעלות בע"מ בדירוג AA/STABLE.

***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 כקרבן 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 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,099 מיליון ש"ח.

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

מאזן בסיסי הצמדה

אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2017

לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים				
9,587	-	-	-	9,587
מזומנים ושווי מזומנים				
6,002	-	-	-	6,002
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן				
43,842	2,365	-	1,353	47,560
חייבים ולקוחות				
59,431	2,365	-	1,353	63,149
נכסים לא שוטפים				
-	-	-	4,141,296	4,141,296
נדל"ן להשקעה				
-	-	-	53,759	53,759
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
2,226	827	-	23,034	26,087
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך				
61,657	3,192	-	4,219,442	4,284,291
התחייבויות שוטפות				
262,661	104,765	-	-	367,426
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים				
61,331	18,676	-	6,984	86,991
זכאים ויתרות זכות				
323,992	123,441	-	6,984	454,417
התחייבויות לא שוטפות				
27,500	-	-	-	27,500
התחייבויות לנותני אשראי אחרים				
-	1,630,517	-	-	1,630,517
אגרות חוב, נטו				
-	726	*66,630	5,782	73,138
זכאים לזמן ארוך				
-	-	-	2,098,719	2,098,719
351,492	1,754,684	66,630	2,111,485	4,284,291
הון				

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

14 במרץ, 2018

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 2017 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

ירושלים: טל': 02-6546200 פקס: 02-6526633
באר שבע: טל': 077-6900700 פקס: 03-6368714
בני ברק: טל': 073-7145300 פקס: 073-7145317

תל אביב: טל': 03-6386868 פקס: 03-6394320
חיפה: טל': 04-8680600 פקס: 04-8620866
קרית שמונה: טל': 04-6951389 פקס: 04-6950004

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



הנדון: הסכמה מראש להכללה בדוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 27 בפברואר 2017

ידוע לנו, כי ריט 1 בע"מ עשויה להגיש דוחות הצעת מדף על פי תשקיף המדף שפורסם ביום 26 בפברואר 2017, הנושא תאריך 27 בפברואר 2017.

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרץ 2018 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרץ 2018 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 14 במרץ 2018

ירושלים: טל: 02-6546200 פקס: 02-6526633
באר שבע: טל: 077-6900700 פקס: 03-6368714
בני ברק: טל: 073-7145300 פקס: 073-7145317

תל אביב: טל: 03-6386868 פקס: 03-6394320
חיפה: טל: 04-8680600 פקס: 04-8620866
קרית שמונה: טל: 04-6951389 פקס: 04-6950004



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 שנסתיימה ביום

31.12.2017

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
2	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-7	דוחות על השינויים בהון
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-57	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9(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 2017. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. 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 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת 104"). 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 (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו 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 מספקת 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 ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2017.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו, מיום 14 במרץ 2018, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 במרץ 2018

ירושלים: טל: 02-6546200 פקס: 02-6526633
באר שבע: טל: 077-6900700 פקס: 03-6368714
בני ברק: טל: 073-7145300 פקס: 073-7145317

תל אביב: טל: 03-6386868 פקס: 03-6394320
חיפה: טל: 04-8680600 פקס: 04-8620866
קרית שמונה: טל: 04-6951389 פקס: 04-6950004



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 על המצב הכספי המצורפים של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות מהוות כ- 7.39% וכ- 8.80% מכלל ההכנסות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן פעילויות משותפות, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, והדוח שלנו מיום 14 במרץ 2018 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 14 במרץ 2018

ירושלים: טל: 02-6546200 פקס: 02-6526633
באר שבע: טל: 077-6900700 פקס: 03-6368714
בני ברק: טל: 073-7145300 פקס: 073-7145317

תל אביב: טל: 03-6386868 פקס: 03-6394320
חיפה: טל: 04-8680600 פקס: 04-8620866
קרית שמונה: טל: 04-6951389 פקס: 04-6950004



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

ריט 1 בע"מ
דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים שוטפים:
49,501	9,587	3	מזומנים ושווי מזומנים
6,843	6,002	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
26,714	47,560	5	חייבים ולקוחות
<u>83,058</u>	<u>63,149</u>		
			נכסים לא שוטפים:
3,603,505	4,141,296	6(ב)	נדל"ן להשקעה
45,731	53,759	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,758	26,087		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>3,661,994</u>	<u>4,221,142</u>		
<u>3,745,052</u>	<u>4,284,291</u>		
			התחייבויות שוטפות:
306,266	367,426	8	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
59,886	86,991	9	זכאים ויתרות זכות
<u>366,152</u>	<u>454,417</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
30,000	27,500	10	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
1,496,122	1,630,517	11	אגרות חוב, נטו
72,316	66,630	6(י)(3)	התחייבות בגין חכירה מימונית
720	6,508		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,599,158</u>	<u>1,731,155</u>		
<u>1,779,742</u>	<u>2,098,719</u>	12	הון
<u>3,745,052</u>	<u>4,284,291</u>		

מיקל הוכמן סמנכ"ל כספים	שמואל סייד מנכ"ל	דרור גד יו"ר הדירקטוריון	14 במרץ 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	---------------------	-----------------------------	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
225,369	250,586	282,754	הכנסות מדמי שכירות
9,349	13,580	11,584	עלות אחזקה ותפעול מבנים
216,020	237,006	271,170	
15,870	44,956	127,265	6(ב) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
231,890	281,962	398,435	
25,323	28,720	30,225	14 הוצאות הנהלה וכלליות
-	6,455	-	17(ד) הכנסות אחרות
206,567	259,697	368,210	
6,402	610	23,304	15 הכנסות מימון
(33,660)	(42,868)	(49,179)	15 הוצאות מימון
(27,258)	(42,258)	(25,875)	הוצאות מימון, נטו
1,436	(72)	(5,289)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
180,745	217,367	337,046	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	16 מסים על הכנסה
180,745	217,367	337,046	רווח לתקופה
(254)	1,600	(670)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין: פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
180,491	218,967	336,376	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
			סה"כ רווח כולל לתקופה
1.129	1.330	2.019	21 רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
1.121	1.320	2.002	21 רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
160,121	163,426	166,924	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
161,279	164,642	168,323	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ**דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)****לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017**

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	עודפים	סה"כ
163,921	1,038,517	7,891	1,644	567,769	1,779,742
יתרה ליום 1 בינואר 2017					
שינויים בתקופה:					
-	-	-	-	337,046	337,046
רווח לתקופה					
-	-	-	(670)	-	(670)
הפסד כולל אחר					
-	-	-	(670)	337,046	336,376
סה"כ רווח כולל לתקופה					
5,613	72,242	-	-	-	77,855
הנפקת מניות					
2,607	4,053	(3,623)	-	-	3,037
תשלום מבוסס מניות					
-	-	-	-	(98,291)	(98,291)
דיבידנד שחולק					
172,141	1,114,812	4,268	974	806,524	2,098,719
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017					

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ**דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)****לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016**

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	עודפים	סה"כ
163,110	1,036,847	7,143	44	437,869	1,645,013
יתרה ליום 1 בינואר 2016					
-	-	-	-	217,367	217,367
שינויים בתקופה:					
רווח לתקופה					
-	-	-	1,600	-	1,600
רווח כולל אחר					
-	-	-	1,600	217,367	218,967
סה"כ רווח כולל לתקופה					
811	1,670	748	-	-	3,229
תשלום מבוסס מניות					
-	-	-	-	(87,467)	(87,467)
דיבידנד שחולק					
163,921	1,038,517	7,891	1,644	567,769	1,779,742
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016					

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	עודפים	סה"כ
150,797	930,277	4,452	3,230	298	340,118	1,429,172
יתרה ליום 1 בינואר 2015						
שינויים בתקופה:						
-	-	-	-	-	180,745	180,745
רווח לתקופה						
-	-	-	-	(254)	-	(254)
הפסד כולל אחר						
-	-	-	-	(254)	180,745	180,491
סה"כ רווח כולל לתקופה						
12,163	105,900	-	(3,230)	-	-	114,833
הנפקת מניות						
150	670	2,691	-	-	-	3,511
תשלום מבוסס מניות						
-	-	-	-	-	(82,994)	(82,994)
דיבידנד שחולק						
163,110	1,036,847	7,143	-	44	437,869	1,645,013
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
180,745	217,367	337,046
(42,931)	(60,332)	(159,496)
137,814	157,035	177,550
(520,714)	(346,197)	(400,584)
2,399	35,130	-
(1,031)	(883)	(13,130)
4,012	(1,049)	498
(3,166)	(777)	(19,177)
(518,500)	(313,776)	(432,393)
(48,007)	-	115,161
(5,000)	(7,500)	(7,500)
(14,401)	-	-
548,927	379,625	265,917
-	-	6,694
(104,155)	(115,193)	(144,907)
(82,994)	(87,467)	(98,291)
114,833	-	77,855
409,203	169,465	214,929
28,517	12,724	(39,914)
8,260	36,777	49,501
36,777	49,501	9,587

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה

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

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים

בנקאיים ונותני אשראי אחרים

פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים

פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

הנפקת אגרות חוב, נטו

הנפקת אופציות לאגרות חוב

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
3,511	3,229	3,037		הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
				חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,436)	72	5,289		הצמדת אגרות חוב והלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי למדד המחירים לצרכן
(5,932)	(892)	1,719		רווח מנכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(7)	(101)	(15,269)	11(ח)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(15,870)	(44,956)	(127,265)	6(ב)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
(11,572)	(15,968)	(20,245)		הוצאות מימון אחרות, נטו
41,959	56,828	57,601		
10,653	(1,788)	(95,133)		
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
9,451	(10,174)	(22,530)		גידול (קטון) בחייבים ולקוחות
(14,155)	6,851	23,332		גידול (קטון) בזכאים ויתרות זכות
(4,704)	(3,323)	802		
מזומנים מפעילות שוטפת:				
(50,023)	(55,317)	(65,298)		ריבית ששולמה
1,143	96	133		ריבית שנתקבלה
(48,880)	(55,221)	(65,165)		
(42,931)	(60,332)	(159,496)		

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
3,305	3,431	10,034

עלויות רכישת נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

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 ולהשכרתם 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 מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי.

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים ופרשנויות, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2017:

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 בדבר דוח על תזרימי מזומנים - יוזמת הגילויים (להלן: "תיקונים ל-IAS 7"):
בהתאם לתיקונים ל-IAS 7, שפורסמו בינואר 2016, ישות נדרשת לספק גילויים שיאפשרו למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את השינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון של הישות, הן שינויים שנבעו מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומן. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הן התחייבויות שתזרימי המזומנים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 בדבר דוח על תזרימי מזומנים - יוזמת הגילויים (להלן: "תיקונים ל-7 IAS")

(המשך):

בגין סווג או שתזרימי המזומנים העתידיים בגין יסווגו בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון. דרך אפשרית לקיום דרישת הגילוי החדשה היא באמצעות התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בדוח על המצב הכספי של ההתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון.

החברה אינה נדרשת להציג מידע השוואתי לתקופות קודמות בתקופת היישום לראשונה. לגילויים בדבר השינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון של החברה, ראה ביאור 20.

ד. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

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

נדל"ן להשקעה - בקביעת השווי ההוגן, מסתמכת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד.

אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו 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.

תשלומים מבוססי מניות - תשלומים מבוססי מניות לחברת הניהול ולעובדי חברת הניהול נמדדים על בסיס השווי ההוגן של המכשירים ההוניים של החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע בהסתמך על מודל B&S במועד ההענקה תוך התחשבות בהנחות לעניין ריבית, סטיית תקן, חלוקת דיבידנדים, שיעורי הבשלה ועוד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. שווי הוגן :

1. מדידת שווי הוגן :

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

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

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

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.

שווייה ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (לדוגמה, פיקדון לפי דרישה) אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש לשלם את הסכום.

2. מידרג השווי הוגן:

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

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

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

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

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

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

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

2. **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

2. תקופת המחזור התפעולי של החברה:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה אחת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
		מדד המחירים לצרכן (בנקודות) *
100	100.4	לפי מדד בגין
100	100.3	לפי מדד ידוע
3.845	3.467	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>

			מדד המחירים לצרכן
(1.00)	(0.20)	0.40	לפי מדד בגין
(0.90)	(0.30)	0.30	לפי מדד ידוע
0.33	(1.46)	(9.83)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2016 = 100.

ט. עסקאות במטבע חוץ:

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

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

י. פעילויות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות):

פעילויות בשליטה משותפת הן עסקאות משותפות בהן כל צד משתמש בנכסים שבבעלותו לצורך הפעילות המשותפת.

הדוחות הכספיים כוללים את חלק החברה בהכנסות הפעילות והוצאותיה, וכן את חלקה של החברה בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות בשליטה משותפת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. חברות כלולות:

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה 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 מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. הדוחות הכספיים של החברות הכלולות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות הזיהים לאלה של החברה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברות הכלולות יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא-קשורים בחברות הכלולות. בחינה של ירידת ערך בהשקעה בחברות הכלולות בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 39 מצביעות על כך שייתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה כלולה. עליה בשיעור ההחזקה בחברות כלולות המטופלת בהתאם לשיטת הרכישה מחושבת רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה.

יב. הצמדה:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות. הלוואות צמודות למדד נמדדות בעלות מופחתת כאשר היתרה לתאריך הדוח על המצב הכספי צמודה למדד.

יג. 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.

יד. הפרשה לחובות מסופקים:

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזוהים אשר לדעת הנהלת החברה, גבייתם מוטלת בספק.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. נכס פיננסי מסווג במועד ההשקעה לאחת מבין הקבוצות הבאות בהתאם למטרה לשמה נרכש הנכס הפיננסי. להלן הקבוצות לרבות הטיפול החשבונאי שיינקט בהקשר לכך:

(א) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר או נכסים פיננסיים שיועדו בעת ההכרה הראשונית בהם לשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים פיננסיים בקבוצה זו נמדדים בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. עלויות עסקה המיוחסות לנכסים אלה מוכרות בדוח רווח והפסד בעת התהוותן.
(ב) הלוואות וחייבים:

נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או שניתנים לקביעה ושאין מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר הכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלותם המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך.

(ג) נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, אשר מיועדים כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאף קבוצה אחרת של נכסים פיננסיים. נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה מוצגים נכסים פיננסיים זמינים למכירה בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן, בדרך כלל, מוכרים ישירות כמרכיב נפרד ברווח כולל אחר ונצברים בהון למעט שינויים בשווי ההוגן המיוחסים לדיבידנדים בגין מכשיר הוני, לצבירת ריבית אפקטיבית והפרשי שער בגין מכשירי חוב, אשר מוכרים ברווח והפסד.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוכרות כאשר החברה הופכת לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגות לאחת מהקבוצות הבאות:

(א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת אופציות הניתנות להמרה לאגרות חוב, 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, כדוגמת אגרות חוב או הלוואות מבנקים, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מכשירים פיננסיים (המשך):

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

ג) חוזי ערבויות פיננסיות:

התחייבויות אלה נמדדות לראשונה בשווי הוגן.

לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות, כגובה מבין:

1) הסכום בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 37.

2) הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, כאשר מתאים, הפחתה מצטברת שהוכרה בהתאם לתקן

חשבונאות בינלאומי 18.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי או של קבוצת נכסים פיננסיים. עבור מכשיר הוני ראייה אובייקטיבית נוספת לעניין בדיקת ירידת ערך הינה ירידה משמעותית (תוך התחשבות בסטיית התקן של המכשיר הספציפי) או מתמשכת בשווי ההוגן של השקעה במכשיר הוני מתחת לעלותה המקורית. לעניין זה קבעה החברה כי ירידה בשיעור של למעלה מ-30% ביחס לעלות המקורית של המכשיר ההוני תחשב ירידה משמעותית מתמשכת.

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, מטפלת החברה בירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן כזמינים למכירה באופן הבא:

ההפרש בין עלות הרכישה (בניכוי החזרי קרן והפחתות כלשהן) לבין השווי ההוגן של הנכס, שהוכר בעבר ברווח כולל אחר ונצבר בהון בניכוי הפסד מירידת ערך בגין אותו נכס פיננסי שנזקק בעבר לרווח או הפסד, יועבר מרווח כולל אחר לרווח או הפסד כתיאום בגין סיווג מחדש לרווח או הפסד. הפסדים מירידת ערך, שהוכרו ברווח או הפסד בגין מכשיר הוני, לא מבטלים דרך רווח או הפסד.

4. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

א) שווי הוגן הוא הסכום שבו ניתן היה להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים. במקרים בהם אין מחירי שוק מצוטטים, החברה מעריכה את השווי ההוגן בהתבסס על מודלים.

ב) הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל.

5. גריעת מכשירים פיננסיים:

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 סעיף מימון. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מכשירים פיננסיים (המשך):

5. גריעת מכשירים פיננסיים (המשך):

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 הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

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.

בקשר עם הטיפול החשבונאי בהחלפת אגרות חוב בתקופת הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 11(ח).

6. נגזרים משובצים:

חוזי שכירות הצמודים לדולר ארה"ב בהם הדולר אינו מהווה את המטבע הפונקציונלי של השוכר טופלו בהתאם לתקן בינלאומי IAS 39. בהתאם לתקן, יש להפריד בין החוזה המארח לנגזר המשובץ, ולמדוד את הנגזר המשובץ בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

טז. נדל"ן להשקעה:

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.

3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.

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, וזאת תוך יישום עקב של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה, למעט חריגים שנקבעו.

5. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף גורמים במידה שהם לא זמינים באופן כללי לקונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, לדוגמא: ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים, שילוב פורה בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים, זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות, שהן ספציפיות רק לבעלים הנוכחי, הטבות מס או היטלי מס, שהם ספציפיים רק לבעלים הנוכחי, וכיוצ"ב.

בנוסף, 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. נדל"ן להשקעה (המשך):

6. נדל"ן להשקעה שנרכש בהסכמי רכישה והשכרה חוזרת מוצג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה היות והסכם ההשכרה החוזרת עונה לקריטריונים לסיווגה כ"חכירה תפעולית" בהתאם לעקרונות שנקבעו בתקן הבינלאומי IAS 17 הדן בחכירות.

יז. אגרות חוב:

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

יח. 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 הסדר) וחכירה תפעולית (חכירה שאינה מימונית).

בגין הסכם שחתמה החברה עם צד ג' לחכירת קרקע בחכירה מימונית לא מהוננת, בה החברה משלמת דמי חכירה שוטפים לתקופה מקורית של 99 שנים, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים בנכס ובמקביל הכירה בהתחייבות, אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. שיעור ההיוון ששימש את החברה בחישוב הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים הוא שיעור הריבית הגלום בעסקה.

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. במקרים בהם החכירה החוזרת מסווגת כחכירה מימונית, החכירה תוצג כמתן הלוואה.

יט. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות ושירותים - הכנסות מדמי שכירות מוכרות על פני תקופת השכירות.

כ. מכשיר הוני:

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

כא. רווח למניה:

רווח למניה חושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 33, הקובע, בין היתר, כי החברה תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי זכויות הוניות במניות רגילות של החברה וכן תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד מפעילויות נמשכות, המיוחס לבעלי זכויות הוניות במניות הרגילות של החברה, במידה שמוצג רווח כזה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**כא. רוח למניה (המשך):**

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.

כב. כתבי אופציה:

1. תקבולים בגין כתבי אופציה לרכישת מניות החברה (warrants), המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון.
2. תקבולים בגין כתבי אופציה לרכישת אגרות חוב של החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של אגרות חוב בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההתחייבויות. התחייבויות אלה נמדדות בשווי הוגן דרך רוח או הפסד.

כג. 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 הוניים 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.

כד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תקן, תיקון או פרשנות שצוינו להלן ניתנים ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמץ לראשונה במועד התחילה המחייב שלהם.

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9"):

IFRS 9, שפורסם ביולי 2014, משנה את הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים בשלושה נושאים עיקריים: סיווג ומדידה, ירידת ערך נכסים פיננסיים וחשבונאות גידור (הטיפול החשבונאי בהכרה ובגריעה נותר ללא שינוי). IFRS 9 מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" ואת פרשנות מספר 9 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (המשך):

IFRS 9 חל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחר מכן. להלן סקירה של עיקרי הטיפול החשבונאי שנקבע ב-IFRS 9 וההשפעה הצפויה בעת היישום לראשונה:

א. סיווג ומדידה - נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים יסווגו לאחת משלוש הקבוצות להלן על בסיס המודל העסקי של הישות לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הינו לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

- 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 - יימדדו בעלות מופחתת.

- מכשירי חוב שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו מושגת הן באמצעות גביית תזרימי המזומנים החוזיים והן באמצעות מכירה ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד - יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

- כל הנכסים הפיננסיים האחרים יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

על אף האמור לעיל, ניתן לייעד מכשיר חוב בעת ההכרה לראשונה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אם הייעוד מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה. כמו כן, בעת ההכרה לראשונה במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, ניתן לבצע בחירה שאינה ניתנת לביטול, להציג שינויים בשווי ההוגן של המכשיר ההוני ברווח כולל אחר (למעט הכנסות מדיבידנדים). סכומים כאמור שהוכרו ברווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן.

סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.

החברה מתכוונת ליישם את דרישות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 למפרע ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. על בסיס העובדות והנסיבות שקיימות ליום 31.12.2017, ההשפעה הצפויה בעת היישום לראשונה היא:

- השקעה במניות, שמסווגת כיום כנכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תסווג לקבוצת הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. יתרת הרווח הכולל האחר בגין השקעה זו ליום 31 בדצמבר 2017, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, תסווג ליתרת הפתיחה של העודפים במועד המעבר (1 בינואר 2018).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (המשך):

ב. סיווג ומדידה - התחייבויות פיננסיות:

הטיפול החשבונאי אינו שונה מהותית מזה שנקבע בתקן חשבונאות בינלאומי 39 לגבי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה.

החברה מתכוונת ליישם את דרישות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות בהתאם ל- IFRS 9 למפרע ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. בעת היישום לראשונה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ג. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

המודל החדש קובע כי יוכר הפסד מירידת ערך, אשר יחושב בהתאם לתוחלת הפסדי האשראי, וזאת ללא תלות בהתקיימותו של אירוע הפסד. כבר במועד ההכרה לראשונה בנכס הפיננסי, וכן בסוף כל תקופת דיווח, יש להכיר בהפסד מירידת ערך, כאשר השינוי בסך ירידת הערך והכנסות המימון מהנכס הפיננסי תלויים במידת ההידרדרות של סיכון האשראי ביחס למצב ששרר בעת ההכרה לראשונה בנכס הפיננסי.

החברה מתכוונת ליישם את דרישות ירידת הערך של IFRS 9 למפרע ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. בעת היישום לראשונה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (להלן: "IFRS 16"):

IFRS 16, שפורסם בינואר 2016, מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 בדבר חכירות ואת הפרשנויות מטעמו. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

IFRS 16 מבטל את הסיווג של חכירות כמימוניות או כתפעוליות על ידי החוכר, וקובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).

IFRS 16 ייושם לגבי דוחות כספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחר מכן.

להערכת החברה לתקן החדש לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים בהתבסס, בין היתר, על כך שבהתאם להסכמי החכירה הקיימים לחברה, היא אינה צד להסכמים מהותיים בהם היא חוכר תפעולי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

3. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" - זכויות לזמן ארוך

בחברה כלולה או בעסקה משותפת (להלן: "התיקונים ל-IAS 28"):

התיקונים ל-IAS 28, שפורסמו באוקטובר 2017, מבהירים כי זכויות לזמן ארוך שבמהות מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או בעסקה משותפת אינן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויש לטפל בהן בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים".

התיקונים ל-IAS 28 ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחר מכן בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 9, שקובעות, ככלל, יישום למפרע רק לגבי פריטים שטרם נגרעו במועד היישום לראשונה על בסיס העובדות והנסיבות שקיימות במועד היישום לראשונה ללא צורך לבצע הצגה מחדש של תקופות קודמות, והצגה מחדש כאמור מותרת רק אם היא אפשרית ללא שימוש בראייה לאחור.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של יישום התיקונים ל-IAS 28 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>
6,363	8,270
43,138	1,317
<u>49,501</u>	<u>9,587</u>

בשקלים:

בבנקים

פיקדונות (א)

סך-הכל

(א) נושאים ריבית בשיעור ממוצע של כ- 0.03% (31.12.2016 – 0.05%).

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

הרכב:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>
6,671	6,002
6,671	6,002
128	-
44	-
<u>6,843</u>	<u>6,002</u>

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות (א(1))

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

כתבי אופציה (א(2))

נגזרים משובצים (ב)

סך-הכל

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך):

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

1. השקעה בהון המניות של קרן מידאס השקעות בע"מ ("מידאס"), חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה.

ליום 31 בדצמבר 2017, החברה מחזיקה ב- 15.72% מהונה המונפק של מידאס וכ- 13.32% בדילול מלא.

2. בחודש פברואר 2013, העמידה החברה הלוואת בעלים נושאת ריבית למידאס בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח וקיבלה בתמורה 659,000 כתבי אופציה לא סחירים, אשר פקעו ללא מימוש בחודש מרץ 2016.

בחודש מרץ 2016, חודשה ההלוואה, ובתמורה הוקצו לחברה 659,000 כתבי אופציה לא סחירים, אשר פקעו ללא מימוש בחודש אוגוסט 2017.

יתרת הלוואת הבעלים ליום הדוח על המצב הכספי הינה כ- 0.8 מיליון ש"ח.

3. לענין השקעה בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (חברה בת של מידאס) ראה ביאור 7(ב).

ב. ראה ביאור 2 (טו)(6).

ביאור 5 - חייבים ולקוחות:

הרכב:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
4,738	27,934	מוסדות
14,964	12,307	לקוחות והכנסות לקבל
377	671	הוצאות מראש
3,129	1,829	הלוואות לצד ג'
600	-	צדדים קשורים
2,906	4,819	אחרים
<u>26,714</u>	<u>47,560</u>	סך-הכל

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורה או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

א. להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה אשר נרכשו בתקופת הדוח:

1. רכישת מבני תעשייה ואחסנה בחדרה ("מתחם אמניר")

- א. בחודש ינואר 2017, רכשה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("הרוכש הנוסף") (כל אחד ביחס לחלקו היחסי בלבד: החברה - 95% והרוכש הנוסף - 5%) את מלוא זכויות והתחייבויות המוכר ב"מתחם אמניר" הממוקם בחדרה בצמוד למפעלי נייר חדרה, בשטח של כ- 28.5 דונם, והכולל מספר מבנים לתעשייה ואחסנה בשטח של כ- 7,000 מ"ר, המשמשים את אמניר תעשיות מיחזור בע"מ ("אמניר") בתהליך הייצור שלהם ("הנכס").
- ב. חלקה של החברה בתמורת הרכישה הינו כ- 56 מיליון ש"ח.
- ג. הנכס מושכר במלואו לאמניר עד לשנת 2022. ככל שתקופת השכירות תוארך מעבר לשנת 2022, תשלם החברה למוכר סך נוסף של כ- 2 מיליון ש"ח.
- ד. ה- NOI השנתי הנובע לחברה מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 7.6%.

2. רכישת מבנה אחסנה משרדים ומסחר בראשון לציון ("בית רשתות")

- א. בחודש מרץ 2017, אישר בית המשפט את זכייתה של החברה בהתמחרות לרכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות", הממוקם בראשון לציון ("הנכס"). הנכס הינו בשטח של כ- 17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר.
- ב. בחודש מאי 2017, הושלמה העסקה בתמורה לסך כולל של כ- 119 מיליון ש"ח.
- ג. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד חמש שנים, בתוספת אופציות הארכה לתקופות שונות.
- ד. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 97%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית של כ- 7.5%.

3. מבנה משרדים ומסחר - הרצליה פיתוח

- א. בחודש ינואר 2014, התקשרה החברה בהסכם ("ההסכם") עם חברת רוגובין ("המוכר"), לפיו תרכוש החברה 50% בלתי מסויימים ממלוא זכויות והתחייבויות המוכר בנכס מקרקעין באזור התעשייה הרצליה פיתוח, ובמבנה משרדים ומסחר בן 5 קומות, בשטח כולל של כ- 17,000 מ"ר בתוספת חניון תת קרקעי ("הפרויקט"), אשר יבנה על המקרקעין ("הנכס").
- ב. בחודש אפריל 2015, העמידה החברה לטובת הבנק המממן ערבות בנקאית אוטונומית בסכום של כ- 64 מיליון ש"ח, השווה ל- 75% מההון העצמי עליו הוסכם עם הבנק המממן ("ערבות החברה"). ערבות החברה הועמדה, בין היתר, כנגד רישום לטובת החברה של משכנתא בדרגה שנייה אחרי הבנק המממן והערת אזהרה על המקרקעין.
- ג. בין הצדדים נחתם הסכם שיתוף בנוגע להחזקות הצדדים בפרויקט.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

א. להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה אשר נרכשו בתקופת הדוח (המשך):

3. מבנה משרדים ומסחר- הרצליה פיתוח (המשך):

- ד. בחודש דצמבר 2017, עם השלמת הבניה וקבלת טופס 4 ("מועד ההשלמה") רכשה החברה 50% מהזכויות וההתחייבויות בנכס.
- ה. עד למועד ההשלמה, שילמה החברה סך של כ- 108 מיליון ש"ח. החל ממועד ההשלמה, תישא החברה בחלקה בכל עלויות השלמת הפרוייקט.
- ו. במועד ההשלמה בוטלה ערבות החברה.
- ז. למועד ההשלמה, הנכס הושכר ל- 6 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין 5 ל- 10 שנים, בתוספת אופציות הארכה, בשיעור תפוסה של כ- 80% (ליום פרסום הדוח על המצב הכספי הסכמים חתומים ל- 100% מהשטח).
- ח. ה-NOI השנתי המייצג הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה הינו כ- 11 מיליון ש"ח, המשקף תשואה שנתית חזויה של 9.1% על העלות הכוללת.
- ט. בהתייחס למועדי הכניסה השונים וההסדרים הפרטניים מול השוכרים בנכס, ה-NOI הצפוי לחברה בשנת 2018 הינו כ- 6.5 מיליון ש"ח.

4. רכישת נכסים לתעשייה ולוגיסטיקה במשגב ובשדרות

- א. בחודש דצמבר 2017, רכשה החברה מחברות בקבוצת תדביק בע"מ ("המוכר") את מלוא הזכויות וההתחייבויות בשני נכסים (ביחד: "הנכסים"):
1. נכס באזור התעשייה תרדיון במשגב בשטח של כ- 27 דונם, הכולל מפעל ייצור ומבנה אחסנה בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר.
2. נכס בשדרות בשטח של כ- 21.5 דונם, הכולל שטחי תפעול ואחסנה בשטח כולל של כ- 11,500 מ"ר.
- ב. תמורת רכישת הנכסים שילמה החברה סך של 72 מיליון ש"ח.
- ג. במועד הרכישה, התקשרה החברה עם המוכר בהסכם לפיו הנכסים יושכרו לחברות מקבוצת המוכר לתקופה של 12 שנים, בתוספת שתי אופציות להארכת הסכם השכירות ב- 5 שנים כל פעם. בהסכם השכירות נקבע מנגנון להעלאת דמי השכירות בשיעור של 5% החל משנת השכירות השביעית וכן בכל אחת מתקופות האופציה. השכירות הינה מסוג "טריפל נט" – במסגרתה נושא השוכר בכל עלויות התחזוקה של הנכס.
- ד. סך של 10 מיליון ש"ח מתוך סכום התמורה שולם לנאמנים וישמש להבטחת תשלום דמי השכירות במשך 5 שנות השכירות הראשונות (עם תום כל שנה, בכפוף לעמידת המוכר בהתחייבויותיו, ישולמו למוכר 2 מיליון ש"ח מתוך סכום זה).
- ה. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכסים הינו כ- 5.4 מיליון ש"ח, המשקף תשואה שנתית של כ- 7.5%.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
3,209,591	3,603,505	יתרה לתחילה שנה
		תוספות במהלך השנה:
348,958	410,526	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
44,956	127,265	שינוי בשווי הוגן ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו*
<u>393,914</u>	<u>537,791</u>	סה"כ תוספות
<u>3,603,505</u>	<u>4,141,296</u>	

* התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
62,458	151,980	שינוי בשווי הוגן ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה **
(17,502)	(24,715)	בניכוי הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות
<u>44,956</u>	<u>127,265</u>	

** עליית השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנים 2017 ו- 2016 כוללת התאמות הנובעות משערך נכס חכירה ברעננה בסך של כ- (5.7) מיליון ש"ח וכ- 0.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים ראה סעיף י(3) להלן.

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

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
3,547,663	4,104,369	הערכת השווי של הנדל"ן להשקעה
		התאמות להערכת השווי:
72,316	66,630	בתוספת התחייבות בגין חכירה שהוכרה
(16,474)	(29,703)	התאמות אחרות
<u>3,603,505</u>	<u>4,141,296</u>	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה כפי שמופיע בדוחות הכספיים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. קביעת שווי הוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידות השווי הוגן 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, נכסי הנדל"ן להשקעה בחברה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן. בדרך כלל, לא קיים בגינם מידע השוואתי מהימן, משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

ה. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:

שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים.

בקביעת שווי של מבני משרדים, מבני מסחר, חניונים ובי"ח סיעודיים, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.75% לבין 8% (בשנת 2016 – בעיקר בטווח שבין 7% ל-8.25%), ואילו בקביעת שווי של מבנים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, נעשה שימוש בשיעורי היוון בטווח שבין 7% לבין 9.25% (בשנת 2016 – בטווח שבין 7.25% ל-9.25%).

ו. מדידת השווי ההוגן:

הערכות השווי נעשו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שיעורי ההיוון נקבעו תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות.

דמי השכירות הממוצעים באזורים השונים בשטחי משרדים נעים בטווח של 32-100 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2016, 44-98 ש"ח לחודש למ"ר), במבני מסחר בטווח של 73-91 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2016, 72-94 ש"ח לחודש למ"ר) ובמבני תעשייה ולוגיסטיקה בטווח של 15-45 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2016, 17-40 ש"ח לחודש למ"ר).

ז. יחסי גומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת שווי הוגן:

אומדן השווי ההוגן יגדל כאשר:

-שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל.

-שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

מניתוח רגישות עולה כי שינוי של כ- 0.5% בשיעור ההיוון ישפיע על אומדן השווי ההוגן בכ- 263 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ח. תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

ט. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

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

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
215,068	244,120	275,141	בשנה ראשונה
458,131	494,395	590,192	בשנה השנייה עד תום השנה הרביעית
274,766	405,410	458,383	בשנה החמישית ואילך
<u>947,965</u>	<u>1,143,925</u>	<u>1,323,716</u>	סך-הכל

י. קרקעות בחכירה:

1. החברה הינה בעלת זכויות חכירה בכ- 61% מנכסיה המניבים.
2. מרבית זכויות החכירה הינן קרקעות החכורות ממנהל מקרקעי ישראל בחכירה מהוונת לתקופה אשר תסתיים בשנים 2025-2106. במרבית ההסכמים לחברה אופציה להאריך את התקופה ב- 49 שנים נוספות.
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 2017, דמי החכירה המינימליים השנתיים הינם בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. סכום ההתחייבות המהוונת בשיעור ההיוון הגלום בעסקה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016 הינו בסך של כ- 66.6 מיליון ש"ח וכ- 72.3 מיליון ש"ח, בהתאמה. בהתאם למנגנון עדכון דמי החכירה הראויים, כפי שנקבע בהסכם החכירה, הופחתו דמי החכירה בשעור של כ- 15%, החל מחודש יולי 2015.
4. הזכויות במקרקעין, בחלק מנכסי החברה, טרם נרשמו על שם החברה והן רשומות על שם צד ג' אולם כלולה בהן הערת אזהרה לטובת החברה. זאת מאחר וטרם הוסדרו הליכי הרישום בין החברה, צד ג' ולשכת רישום המקרקעין.

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

א. חברה פרטית

1. החברה מחזיקה ביחד עם שותף ("השותף") בחברה פרטית, שבבעלותה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי (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 המיועדת לתעסוקה ולמסחר ("החברה הפרטית"), כאשר חלקה של החברה הוא 1/3, וחלק השותף 2/3.
2. בשנת 2011, החברה העמידה לטובת הבנק המממן את רכישת המניות על ידי השותף ("הבנק המממן") מספר ערבויות בנקאיות אוטונומיות על סך כולל של 25 מיליון ש"ח. יתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 17.5 מיליון ש"ח.
- להבטחת החזר החוב במקרה של מימוש איזו מהערבויות על ידי הבנק המממן, שעבד השותף לטובת החברה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את כל הון מניותיו בחברה הפרטית ובנוסף, בעל השליטה בשותף נתן לחברה ערבות אישית לקיום התחייבויות השותף כלפיה.
- בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, שילם השותף לחברה סך של 17.5 מיליון ש"ח, לאחר שהערבויות נפרעו לטובת הבנק המממן בחודש ינואר 2018.
3. הצדדים סיכמו על מנגנון לפיו תוענק לחברה אופציה לרכוש בהנחה את זכויות החברה הפרטית במרכז המסחרי לאחר שתסתיים הקמתו, אשר שוויה הינו בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח ומוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.
4. ניהול החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי החברה והשותף.

ב. גני שרונה

1. החברה מחזיקה ב- 32% מהונה המונפק של גני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן: "גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, והמיועדים לשימור והשכרה לשימוש מסחרי ("המתחם").
- החברה התקשרה עם בעלי המניות האחרים של גני שרונה בהסכם בעלי מניות להסדרת יחסיהם כבעלי המניות של גני שרונה. בעלת השליטה בגני שרונה הנה מידאס, חברה ציבורית, אשר החברה מחזיקה ליום 31 בדצמבר 2017 בכ- 15.72% מהונה המונפק וכ- 13.32% בדילול מלא.
2. למועד הדוח על המצב הכספי, המתחם מושכר בתפוסה של כ- 87%.

ג. השקעה בחברה פרטית

1. בחודש פברואר 2017, רכשה החברה יחד עם 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.
2. בתמורה לרכישת חלקה, שילמה החברה כ- 9.1 מיליון ש"ח, הכולל הלוואת בעלים לחברה הפרטית בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

ג. השקעה בחברה פרטית (המשך):

3. בין בעלי המניות בחברה הפרטית נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.

ביאור 8 - התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
-	115,161	אשראי לזמן קצר מבנקים (א)
115,000	115,000	ניירות ערך מסחריים (ב)
<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	הלוואה חוץ בנקאית (א)
145,000	260,161	
		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:
153,766	104,765	חלויות שוטפות בגין אג"ח
<u>7,500</u>	<u>2,500</u>	חלות שוטפת בגין הלוואה חוץ בנקאית
<u>161,266</u>	<u>107,265</u>	
<u>306,266</u>	<u>367,426</u>	סך-הכל

(א) בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה את האשראי לזמן קצר מהבנקים ואת ההלוואה החוץ בנקאית.

(ב) ניירות ערך מסחריים:

סדרה ג'-

בחודש פברואר 2014, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ג') בהיקף של 50 מיליון ש"ח, אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.7%. 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 פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה הודיעה על פרעון מוקדם וניירות הערך המסחריים (סדרה ג') נפרעו במלואם.

סדרה ד'-

בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ד') בהיקף של 65 מיליון ש"ח, אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.39%. 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 פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה הודיעה על פרעון מוקדם וניירות הערך המסחריים (סדרה ד') נפרעו במלואם.

ניירות הערך המסחריים של החברה (המונפקים או שיונפקו) בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח מדורגים בדירוג P-1 על ידי מידרוג.

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

31.12.2016	31.12.2017	
7,133	12,803	הוצאות לשלם בגין רכישת נכסים
5,436	29,501	זכאים בגין מע"מ
8,818	10,134	הוצאות לשלם
17,360	17,747	ריבית לשלם על אג"ח
456	404	ריבית לשלם לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
6,941	6,431	הכנסות מראש
6,224	3,328	ספקים ושיקים לפרעון
1,019	929	פקדונות משוכרים
2,684	787	מוסדות ממשלתיים
113	553	מקדמות מלקוחות
1,006	1,266	צדדים קשורים
2,696	3,108	אחרים
<u>59,886</u>	<u>86,991</u>	סך-הכל

ביאור 10 - התחייבויות לנותני אשראי אחרים:

הרכב:

31.12.2016	31.12.2017	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2017	שיעור ריבית אפקטיבי ליום 31.12.2017	בסיס הצמדה	
<u>30,000</u>	<u>27,500</u>	1.81	1.82	לא צמוד	הלוואה חוץ בנקאית

בחודש יולי 2014, הועמדה לחברה הלוואה חוץ בנקאית מקבוצת גופים מוסדיים בהיקף של 50 מיליון ש"ח, לתקופה של 90 חודשים, בריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח קבוע. הריבית תשולם אחת לחצי שנה ואילו הקרן תיפרע בשמונה תשלומים שאינם שווים, החל מחודש יולי 2015 וכלה בחודש ינואר 2022. החברה התחייבה לאמות מידה בהתאם לאמות המידה עליהם התחייבה כלפי הבנקים ולתנאים נוספים שנקבעו בהסכם (ראה ביאור 17(יב)).

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו:

א.

31.12.2016	31.12.2017		שיעור ריבית	שיעור ריבית	
סך-הכל	סך-הכל	שיעור ריבית	אפקטיבית	אפקטיבית	בסיס
בניכוי חלויות	בניכוי חלויות	נקובה	משוקללת	משוקללת	הצמדה
-	-	-	-	-	צמוד מדד
436,557	149,642	3.90	3.27	3.27	צמוד מדד
660,051	734,621	4.00	2.14	2.14	צמוד מדד
210,000	511,874	4.00	*2.54	*2.54	צמוד מדד
189,514	234,380	3.50	2.09	2.09	צמוד מדד
<u>1,496,122</u>	<u>1,630,517</u>				סך-הכל

* שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת של אג"ח (סדרה ה') הושפע מעסקת החלפה שבוצעה בין אג"ח (סדרה ג') לאג"ח (סדרה ה') בחודש דצמבר 2017. לפרטים נוספים ראה ביאור 11(ח) להלן.

ב. אג"ח סדרה א':

בשנת 2007 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א'). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.7%, המשולמת פעם בחצי שנה קלנדרית, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2008 עד 2017 (כולל) באופן ששיעור הריבית החצי שנתי על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב יעמוד על 2.35%. קרן אגרות החוב תפרע ב-6 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 ליולי של כל אחת מהשנים 2012 עד וכולל 2017. הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2007. בחודש יולי 2017, נפרעו אגרות חוב (סדרה א') במלואן.

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. בחודש דצמבר 2017, במסגרת הצעת רכש חליפין חלקית, רכשה החברה 208,575,047 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה להנפקת 196,894,844 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'). ראה גם ביאור 11(ח). ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ג') ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 198 מיליון ש"ח ערך נקוב.

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.

ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 705 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ראה ביאור 17 (יג).

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.

בחודש דצמבר 2017, הנפיקה החברה 196,894,844 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'), במסגרת הצעת רכש חליפין חלקית. ראה גם ביאור 11(ח).

ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 464 מיליון ש"ח ערך נקוב. בחודש ינואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה'). ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') למועד פרסום הדוח הכספי, הינו כ- 724 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראה ביאור 17 (יג).

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 (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.

ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 209 מיליון ש"ח ערך נקוב. בחודש ספטמבר 2017, הנפיקה החברה לציבור כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים בנוגע לכתבי אופציה (סדרה 7), ראה ביאור 11 (ז).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסום הדוח הכספי, הונפקו 61,772,200 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') כתוצאה ממימוש 617,722 כתבי אופציה (סדרה 7).

ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') למועד פרסום הדוח הכספי, הינו כ- 271 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה ביאור 17 (יג).

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):**ז. כתבי אופציה (סדרה 7) לאגרות חוב (סדרה ו'):**

בחודש ספטמבר 2017, הנפיקה החברה לציבור, 1,022,000 כתבי אופציה (סדרה 7), בתמורה לכ- 6.7 מיליון ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 7) ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בכל יום מסחר החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 11 במרס 2018, כנגד מחיר המימוש בסך של 110 ש"ח שאינו צמוד לבסיס הצמדה כלשהו, כמפורט בדוח הצעת המדף של החברה מיום 26 בספטמבר 2017 (שעל פיו הוקצו כתבי האופציה). כתב אופציה (סדרה 7) שלא ימומש עד ליום 11 במרס 2018 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו כל זכות שהיא. כתבי האופציה נמדדים בשווי הוגן בהתאם לערכם בבורסה ליום הדוח על המצב הכספי. עד למועד הדוח על המצב הכספי, מומשו 404,278 כתבי אופציה (סדרה 7) ל-40,427,800 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ- 44 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסום הדוח הכספי, מומשו 617,722 כתבי אופציה (סדרה 7) ל-61,772,200 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לכ- 68 מיליון ש"ח.

ח. החלפת אגרות חוב (סדרה ג') באגרות חוב (סדרה ה'):

בחודש דצמבר 2017, פירסמה החברה דוח הצעת מדף, בו פנתה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, בהצעת רכש חליפין חלקית עם טווח כמויות וזאת בתמורה להנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ובהתאם ליחס ההחלפה שייקבע במכרז (להלן: "הצעת רכש החליפין"). במסגרת המכרז שהתקיים על יחס ההחלפה האחיד (היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה ה') אשר תנפיק החברה כנגד רכישת 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג')), נקבע יחס החלפה של 0.944, כלומר בגין כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') שרכשה החברה בהתאם להצעת רכש החליפין, הנפיקה החברה 0.944 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). החברה נענתה להזמנות להחלפת 208,575,047 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') אשר היוו כ- 51% מסך אגרות החוב (סדרה ג') לפני ההחלפה, ותמורתן הנפיקה החברה 196,894,844 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה').

אגרות החוב (סדרה ג') שהוחלפו (208,575,047 ש"ח ע.ג. שיתרתן בספרי החברה היתה כ- 227 מיליון ש"ח, כולל ריבית לשלם ופרמיה), בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה.

עסקת ההחלפה מהווה החלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי ע"פ IAS39, ולפיכך טופלה בדרך של התאמת הערך בספרים של אג"ח (סדרה ג'), בכדי לשקף את אומדן תזרימי המזומנים של אג"ח (סדרה ה'), באמצעות חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים של אג"ח (סדרה ה') שהונפקו במסגרת ההחלפה, בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של אג"ח (סדרה ג') שהוחלפו. כתוצאה מהתאמה זו, הכירה החברה בשנת 2017 ברווח של כ- 17 מיליון ש"ח שנזקף לסעיף הכנסות המימון.

ט. דירוג אג"ח:

ליום 31 בדצמבר 2017, אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י S&P מעלות בדירוג AA/Stable.

ביאור 12 - הון המניות:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
<u>163,920,793</u>	<u>300,000,000</u>	<u>172,141,082</u>	<u>300,000,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות המניות:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה ובסופה:

<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>מניות רגילות בנות 1 ש"ח</u>	<u>מניות רגילות בנות 1 ש"ח</u>
<u>ע.ג.</u>	<u>ע.ג.</u>
<u>מספר מניות</u>	<u>מספר מניות</u>
163,110,322	163,920,793
116,673	5,736,992
693,798	2,483,297
<u>163,920,793</u>	<u>172,141,082</u>

יתרה ליום 1 בינואר

הנפקת מניות

מניות הנובעות מממוש כתבי אופציה

יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 12 - הון המניות (המשך):

ד. הצעה לציבור והנפקות פרטיות של מניות ואופציות:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
2.2.2015	חברת ניהול (1)	-	21,432 מניות	-
9.2.2015	גופים מוסדיים ואחרים	הצעה פרטית	8,763,000 מניות	כ- 85 מיליון ש"ח
17.2.2015	מנוף אוריגו 1 ש"מ מנוף אוריגו 2 ש"מ	מימוש אופציות	1,500,000 מניות	כ- 9.8 מיליון ש"ח
25.3.2015	חברת הניהול	מימוש אופציות, נטו (cashless)	32,604 מניות	-
7.5.2015	חברת ניהול (1)	-	22,062 מניות	-
13.5.2015	יו"ר דירקטוריון הקודם	מימוש אופציות, נטו (cashless)	2,451 מניות	-
9.8.2015	חברת ניהול (1)	-	23,525 מניות	-
27.10.2015	עובדי חברת הניהול (2)	-	4,530,744 כתבי אופציה לא סחירים	-
26.11.2015	חברת ניהול (1)	-	26,611 מניות	-
9.12.2015	גופים מוסדיים	הצעה פרטית	1,900,000 מניות	כ- 20.1 מיליון ש"ח
במהלך שנת 2015	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	21,870 מניות	-
4.2.2016	חברת ניהול (1)	-	28,625 מניות	-
3.5.2016	חברת ניהול (1)	-	30,810 מניות	-
25.7.2016	חברת ניהול (1)	-	28,946 מניות	-
2.11.2016	עובדי חברת הניהול (2)	-	3,036,876 כתבי אופציה לא סחירים	-
17.11.2016	חברת ניהול (1)	-	28,292 מניות	-
במהלך שנת 2016	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	693,798 מניות	-
2.3.2017	חברת ניהול (1)	-	31,972 מניות	-
21.5.2017	חברת ניהול (1)	-	33,345 מניות	-
4.6.2017	חברת ניהול	מימוש אופציות, נטו (cashless)	31,678 מניות	-
31.7.2017	חברת ניהול (1)	-	30,006 מניות	-
31.08.2017	ציבור	הצעת מדף	5,612,800 מניות	כ- 79.1 מיליון ש"ח
9.11.2017	עובדי חברת הניהול (2)	-	2,214,713 כתבי אופציה לא סחירים	-
9.11.2017	חברת ניהול (1)	-	28,869 מניות	-
במהלך שנת 2017	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	2,451,619 מניות	-

בדבר הנפקות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 22 (א) ו-22(ג).

- (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 2017, פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך מסוגים שונים. הנפקת ניירות הערך ע"פ תשקיף המדף תבוצע מעת לעת על פי צרכי החברה.

ביאור 12 - הון המניות (המשך):

ה. דיבידנדים:

כקרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

1. לפחות 90% מן ההכנסה החייבת של הקרן (ההכנסה לאחר שנוכו ממנה הניכויים, הקיזוזים והפטורים לצורכי מס), למעט שבח מקרקעין או רווח הון 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 כקרן השקעות במקרקעין.

יצוין, כי עמדת יועציה המשפטיים של החברה הנה כי ניתן לחלק את ההכנסה החייבת אף אם היא גבוהה מהרווח החשבונאי של החברה.

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת.

תקנון החברה מכיל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים בהתאם להוראות הפקודה.

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים (המשך):

5. דיבידנד שהוכרז/ששולם:

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 2017	0.15	25,814	14 בנובמבר, 2017
ספטמבר 2017	0.15	24,814	14 באוגוסט, 2017
יוני 2017	0.14	23,052	14 במאי, 2017
אפריל 2017	0.15	24,611	15 במרץ, 2017
דצמבר 2016	0.135	22,128	15 בנובמבר, 2016
ספטמבר 2016	0.135	22,097	14 באוגוסט, 2016
יוני 2016	0.135	22,032	15 במאי, 2016
אפריל 2016	0.13	21,210	13 במרץ, 2016
דצמבר 2015	0.13	20,956	18 בנובמבר, 2015
ספטמבר 2015	0.13	20,951	16 באוגוסט, 2015
יוני 2015	0.13	20,948	12 במאי, 2015
אפריל 2015	0.125	20,139	10 במרץ, 2015

ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה הינה כ- 807 מיליון ש"ח.

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

ב. בדבר החלטת חלוקת דיבידנד, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 22(ז).

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:

א. מהות והיקף הסדרי התשלומים מבוססי מניות במהלך התקופה:

ליום 31 בדצמבר 2017, קיימים לחברה הסדרי תשלום מבוסס מניות שהוענקו כמתואר להלן:

סוג ההסדר	תוכנית אופציות לחברת הניהול ועובדיה
מועד ההענקה	2015-2017
מספר האופציות	5,903,549
תנאי ההבשלה	שנה

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 חסומות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששווין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, במהלך השנים 2017 ו-2016 החברה הקצתה לחברת הניהול 124,192 ו-116,673 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול, בהתאמה.

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

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. בהתאם להסכם, בחודש נובמבר 2017, הקצתה החברה לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה 2,214,713 אופציות לא סחירות לרכישת מניות רגילות של החברה בשווי של 2.8 מיליון ש"ח בגין 2017/2018.

ב. להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

2016		2017		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	
9.88	10,309,162	10.47	11,552,032	קיימות במחזור לתחילת שנה
12.44	3,036,876	14.69	2,214,713	הוענקו במהלך התקופה
7.36	(1,794,006)	9.41	(7,863,196)	מומשו במהלך התקופה
10.47	11,552,032	12.61	5,903,549	קיימות במחזור לתום שנה
9.81	8,515,156	11.46	3,688,836	ניתנות למימוש בתום השנה

* מימוש אופציות נטו (cashless).

ג. השפעת עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח או ההפסד לתקופה ועל הדוח על המצב הכספי:

2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,511	3,229	3,037	הוצאה הנובעת מעסקאות תשלום מבוסס מניות ואופציות למניות

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
17,819	20,032	21,879	דמי ניהול לבעלי ענין *
3,511	3,229	3,037	תשלום מבוסס מניות *
1,375	1,294	1,367	שכר דירקטורים
2,193	3,737	3,538	שרותים מקצועיים
124	154	153	מיסים ואגרות
301	274	251	אחרות
<u>25,323</u>	<u>28,720</u>	<u>30,225</u>	סך-הכל

* ראה ביאורים 17 (א) ו-18 (א).

ביאור 15 - הכנסות (הוצאות) מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
390	166	-	הפחתת שווי הוגן ערבות פיננסית
85	127	-	הכנסות בגין מכשירים פיננסיים
1,285	317	457	הכנסות ריבית מפקדונות והלוואות
4,642	-	5,674	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
-	-	17,140	הכנסה בגין החלפת אגרות חוב (ראה ביאור 11 (ח))
-	-	33	אחרות
<u>6,402</u>	<u>610</u>	<u>23,304</u>	סך-הכל הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
27,848	37,657	42,953	ריבית והצמדה על אגרות חוב, נטו *
2,606	1,274	1,489	ריבית על הלוואות לזמן קצר ואשראי מאחרים
(74)	-	-	ריבית והצמדה על הלוואה בנקאית לזמן ארוך
868	747	611	ריבית על הלוואות חוץ בנקאיות לזמן ארוך
-	595	-	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
39	-	44	הוצאות בגין מכשירים נגזרים משובצים
80	70	108	הוצאות בגין ניירות ערך מסחריים
2,293	2,525	**3,974	עמלות והוצאות אחרות
<u>33,660</u>	<u>42,868</u>	<u>49,179</u>	סך-הכל הוצאות

* כולל הוצאות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 1,719 אלפי ש"ח (בשנת 2016 הכנסה בסך של כ- 892 אלפי ש"ח, ובשנת 2015 הכנסה בסך של כ- 5,932 אלפי ש"ח).

** כולל הוצאות שערוך של כתבי אופציה (סדרה 7) בסך של 1,736 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 (ר).

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

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

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

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

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

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

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה;
3. ממועד התאגדותה ועד למועד תחילת הוראות הפקודה לגביה 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, 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 - מיסים על הכנסה (המשך):

5. (המשך):

ג. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור והשכרה בישראל לא פחת מ- 75% משווי 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 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.

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 ה2 וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין והם מוחזקים על ידה.

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

ביאור 16 - מיסים על הכנסה (המשך):

6. (המשך):

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

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

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

3. הפסד שנוצר באיגוד טרם רכישתו 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 יחשבו 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 כדיכוי לבעלי מניותיה.

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.

ביאור 16 - מיסים על הכנסה (המשך):

9. במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרבן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרבן 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 רווחי הון על העברת מקרקעין לקרבן ביסוד והקלות לקרנות ריט שישקיעו במקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

ליום 31.12.2017 וליום 31.12.2016 החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות לסיווג כקרבן השקעות במקרקעין, שנקבעו בפקודת מס הכנסה.

החברה טרם נישומה למס מיום היווסדה.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות:

- א. 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.
- ההסכם אושר באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 6 באוקטובר 2013.
- 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 חסומות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול.

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).

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ב. כתב התחייבות לשיפוי נושא משרה:

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 הוציאה החברה לנושאי משרה בה כתב שיפוי, 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 שהתקבלו 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. 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.

ד. בחודש מאי 2016, נחתם הסכם פשרה בגין תביעת החברה בשל ביטול הסכמי המכר לרכישת קניון "דיזנגוף סנטר" בת"א וקניון "שמונה באמצע" בקרית שמונה. במסגרת הסדר הפשרה בוטלו כל ההליכים המשפטיים כנגד מי מהצדדים.

בעקבות הסכם הפשרה, הכירה החברה בשנת 2016 בהכנסה חד פעמית בסך של כ- 6 מיליון ש"ח נטו, אשר נזקפה לסעיף הכנסות אחרות. הפיצוי שקיבלה החברה הינו עבור דמי השכירות העתידיים שנמנעו ממנה (בשל ביטול העסקאות).

ה. במסגרת רכישת חלק נוסף ממרכז מסחרי בעפולה ("הנכס") בשנת 2015, ניתנה ל-JTLV, השותף אשר מחזיק ב-20% בנכס, אופציה לרכישת 20% נוספים מהנכס אשר תוקפה המקורי היה ל-3 שנים ממועד הרכישה.

בחודש ינואר 2017, עודכנה תקופת האופציה והיא תעמוד ל- JTLV החל מיום 01.01.2018 ועד ליום 01.01.2022. כל יתר תנאי האופציה נותרו ללא שינוי.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ו. בי"ח סיעודי באשדוד

1. בחודש נובמבר 2016, התקשרה החברה עם צד ג' ("המוכר") שאינו קשר לחברה, בהסכם לרכישת עד 60% מבית חולים סיעודי אשר המוכר מתכנן את הקמתו באשדוד ("הפרויקט"). במקביל, חתם המוכר על הסכם שכירות להשכרת הנכס למפעיל בית חולים סיעודי.
2. העסקה הותנתה בקבלת אישורים רגולטורים שונים, אשר טרם התקבלו למועד זה.
3. בהתאם להסכם, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המקדמיים לעסקה, תידרש החברה להעמיד ערבויות בנקאיות לבנק אשר ילווה את בניית הפרויקט בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. כנגד העמדת הערבויות, תקבל החברה שעבוד מדרגה שניה לאחר הבנק המממן.

ז. הארכת הסכם שכירות עם שוכר עיקרי ("אמדוקס")

- בחודש יולי 2017, התקשרו החברה ואמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר החליף את הסכם השכירות הקודם עם אמדוקס), שעיקריו כדלקמן:
1. אמדוקס תשכור את המושכר במצבו ביום ההסכם, לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017.
 2. לאמדוקס אופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים אשר תוכל להינתן עד ליום 30 ביוני 2022.
 3. חלק החברה בדמי השכירות מהמושכר יסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, חלק החברה ע"פ הסכם השכירות הקודם).
- בחודש דצמבר 2017, הודיעה אמדוקס על מימוש האופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים, כאמור בסעיף 2 לעיל. לפיכך, יסתיים הסכם השכירות שבין החברה לאמדוקס ביום 13 בדצמבר 2022.
- השווי ההוגן של מתחם רעננה ליום 31 בדצמבר 2017, הינו כ- 584 מיליון ש"ח (לעומת כ- 533 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2016).

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- 14 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו בחודש נובמבר 2017, 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.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ח. התקשרות לרכישת חניון בתל אביב (המשך):

3. בנוסף, החברה התחייבה להבטיח 90% ממסגרת האשראי שתועמד למוכרים על ידי הגוף המממן לצורך הקמת החניון, בסכום שלא יעלה על 27 מיליון ש"ח, וזאת כנגד בטוחות מתאימות לטובת החברה.
4. במסגרת העסקה נחתם בין החברה לבין השותף אשר יחזיק ב- 10% הנותרים בחניון, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול ואחזקתו של החניון וכן בנוגע למנגנוני עבירות.

ט. התקשרות לרכישת חברה פרטית - יזום של מבני תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר - כפר מסריק

1. בחודש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם, עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), לפיו תרכוש החברה מהשותפים 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").
2. בכוונת חברת הנכס ליזום ולבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר ("הפרויקט").
3. עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.
4. השלמת העסקה תתבצע לאחר קבלת אישור הבנק המממן לפרוייקט ("מועד ההשלמה").
5. במועד ההשלמה, תשלם החברה סכום זניח בתמורה לרכישת המניות מהשותפים.
6. בנוסף, בעלי המניות של חברת הנכס התחייבו להעמיד לה הלוואת בעלים, כאשר חלק החברה בהלוואת הבעלים הינו בסך של 5 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה החברה להעמיד בטוחה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח לטובת הבנק אשר יממן את הקמת הפרוייקט.

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

1. בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("השותף") (כל אחד ביחס לחלקו היחסי בלבד: החברה - 50% והשותף - 50%) בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת מגרשים בשטח כולל של כ- 11 דונם, במועצה אזורית מטה יהודה.
2. חלקה של החברה בתמורת הרכישה הינו כ- 7.5 מיליון ש"ח.
3. בכוונת החברה והשותף ליזום ולבנות על המקרקעין מבנה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה ("הפרויקט").
4. למועד זה, העלות הכוללת של הפרויקט נאמדת בסך של כ- 60 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 30 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.
5. במסגרת העסקה נחתם בין החברה והשותף, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

יא. פוליסה לביטוח נושאי משרה:

ביום 1 באוגוסט 2017, התקשרה החברה עם מנורה חברה לביטוח בע"מ בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס "הגשת תביעה" (Claims made). גבולות האחריות המכוסים בפוליסת הביטוח הינם 15 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח ובנוסף עד 20% מגבול האחריות כאמור בגין הוצאות משפט לתביעות שיוגשו בישראל. הפוליסה הינה בתוקף עד לתאריך 31 ביולי 2018.

יב. החברה הגיעה להסכמה עם בנקים מסחריים וגופים מוסדיים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2017 עמדו על סך של כ- 675 מיליון ש"ח, ומתוכם ניצלה החברה סך של כ- 150 מיליון ש"ח.

במסגרת הסיכומים עם הבנקים והגופים המוסדיים, החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ-500-800 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 2017, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים. בחודשים ינואר-פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בעקבות הנפקת אגרות חוב, החליטה החברה להקטין את מסגרות האשראי להיקף של כ- 545 מיליון ש"ח.

יג. 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.

ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,099 מיליון ש"ח.

יד. החברה העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן:

- ערבות בנקאית בגין ההשקעה בחברה כלולה בסך של 17.5 מיליון ש"ח אשר נפרעה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (ראה ביאור 7(א)).

- ערבות בנקאית לשותף בנכס בסך של 9 מיליון ש"ח.

- ערבויות בנקאיות נוספות להבטחת התחייבויותיה במהלך עסקיה בסכום של כ- 9 מיליון ש"ח.

סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ- 35 מיליון ש"ח.

סך הערבויות הבנקאיות למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, הינו כ- 19 מיליון ש"ח.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

טו. שעבודים:

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד ג' (ראה ביאור 6(י)(3)), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המבטא את החלק היחסי של זכויות החכירה בנכס.
- במסגרת רכישת 20% מנכס בעפולה בנאמנות עבור JTLV, שעבדה החברה 20% מהנכס, המבטא את חלקה היחסי של JTLV בנכס, וזאת עד למועד השלמת רישום הזכויות על שם JTLV.

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
17,819	20,032	21,879	דמי ניהול לחברת הניהול
3,511	3,229	3,037	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
70	70	70	הוצאות שירותי תפעול מחברות קשורות (ד)
*988	*1,656	1,584	הוצאות שירותי ניהול נכסים ע"י צדדים קשורים (ז)
<u>22,388</u>	<u>24,987</u>	<u>26,570</u>	סך-הכל

* הוצג מחדש.

ב. יתרות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

31.12.2016	31.12.2017	
<u>600</u>	<u>-</u>	חייבים ולקוחות
<u>1,006</u>	<u>1,266</u>	זכאים ויתרות זכות

ג. שכר והטבות לבעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2017	
מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	מס' בעלי ענין	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,375	1,294	1,367	6	6	6	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
<u>1,375</u>	<u>1,294</u>	<u>1,367</u>				סך-הכל

ד. חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי תפעול הכוללים שכירות שטחי משרד, שימוש במחשבים וכו'.

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

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך):

- ו. בחודש נובמבר 2010, נחתם הסכם עם חברת הניהול לפיו תשכור חברת הניהול משרדים, בבניין ברחוב הנחושת 6 בתל אביב אשר מחצית מזכויותיו בבעלות החברה. הסכם השכירות חל מיום 1 בינואר 2011 ודמי השכירות הינם בתנאי שוק. בחודש נובמבר 2017, אושרה על ידי דירקטוריון החברה השכרת שטח משרדים נוסף לחברת הניהול בתנאים דומים.
- ז. בעיקר בגין הוצאות שירותים לחברת ניהול נכסים. לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ג).
- ח. החברה שילמה בשנת 2017 לצד קשור סך של כ- 310 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה וריכוז בהנפקות של ניירות ערך שונים.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום הדוח על המצב הכספי), נכסים פיננסיים לזמן קצר, חייבים ולקוחות, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, זכאים ויתרות זכות (כולל בגין נדל"ן להשקעה) ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך.

בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

31.12.2016		31.12.2017		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
1,696,525	1,667,248	1,868,966	1,753,028	אגרות חוב (1)

(1) הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם.

אגרות חוב- השווי ההוגן מתבסס על מחיר השוק.

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 נזילות, 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. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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).
2. להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31.12.2017

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
6,002	-	-	6,002
6,002	-	-	6,002

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או

הפסד:

- כתבי אופציה הניתנים למימוש לאג"ח

5,782	-	-	5,782
5,782	-	-	5,782

31.12.2016

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
172	-	172	-
6,671	-	-	6,671
6,843	-	172	6,671

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- נגזרים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

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

החברה נטלה הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים 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 2017 בסכום של כ- 2,900 אלפי ש"ח (בשנת 2016 כ- 1,825 אלפי ש"ח). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.
3. סיכון בגין ריבית קבועה:
נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של החברה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ולכן לשינוי בשיעורי הריבית לתאריך הדיווח לא צפויה השפעה על הרווח הכולל.

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- 18 מיליון ש"ח (בשנת 2016 כ- 17 מיליון ש"ח). מרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל. 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 רגישות שביצעה החברה עולה כי שינוי של 10% בשער החליפין של הדולר ישפיע על תוצאות הפעילות בכ- 1.4 מיליון ש"ח (בשנת 2016 כ- 1.6 מיליון ש"ח).

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, מערבויות שהעמידה החברה לצורך ביצוע עסקאות ומחייבים אחרים. הרעה כלכלית עשויה להשפיע על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות העסקיות הנוגעות לשוכרי החברה. ליום הדוח על המצב הכספי, קיימים חובות בפיגור בסכומים זניחים להיקף פעילות החברה. מרבית חובות אלה מגובים בערבויות בנקאיות. החברה קבלה בטחונות מתאימים בגין הערבויות שהעמידה לצורך ביצוע העסקאות.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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 וכו', ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

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

2017	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 ומנותני אשראי אחרים *	0.49% - 1.6%	262,963	-	-	-	-	-	262,963
אגרות חוב	4% - 3.5%	145,758	142,461	139,163	203,323	245,027	1,118,650	1,994,382
הלוואת חוץ בנקאית	1.81%	3,043	2,998	5,453	10,362	10,091	-	31,947
		<u>411,764</u>	<u>145,459</u>	<u>144,616</u>	<u>213,685</u>	<u>255,118</u>	<u>1,118,650</u>	<u>2,289,292</u>

* לפרטים בדבר פרעון מוקדם של אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ראה ביאור 8.

** לפרטים בדבר ערבויות בנקאיות, ראה ביאור 17(יד).

2016	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מנותני אשראי אחרים	0.49% - 0.8%	145,958	-	-	-	-	-	145,958
אגרות חוב	4.7% - 3.5%	194,985	199,880	194,140	188,401	194,118	902,716	1,874,240
הלוואת חוץ בנקאית	1.81%	8,178	3,043	2,998	5,453	10,362	10,091	40,125
		<u>349,121</u>	<u>202,923</u>	<u>197,138</u>	<u>193,854</u>	<u>204,480</u>	<u>912,807</u>	<u>2,060,323</u>

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניהול הון של החברה:

החברה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, פרמיה, העודפים, וקרנות הון אחרות. החברה מנהלת את הונה העצמי 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 העצמי.

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

לפרטים בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאורים 17(יב) ו-17(יג).

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.

2017				
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
	73,036	1,649,888	182,500	יתרה ליום 1 בינואר
115,161	-	-	115,161	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(7,500)	-	-	(7,500)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים
265,917	-	265,917	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(144,907)	-	(144,907)	-	פדיון אגרות חוב
6,694	6,694	-	-	הנפקת אופציות לאגרות חוב
235,365	6,694	121,010	107,661	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	(3,944)	(17,140)	-	רווח מהתחייבויות פיננסיות, נטו
	-	(20,245)	-	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
	-	1,719	-	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
	(2,648)	50	-	התאמות אחרות
	<u>73,138</u>	<u>1,735,282</u>	<u>290,161</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות :

א. רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיס:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
			חישוב רווח בסיסי למניה:
180,745	217,367	337,046	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
			ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים):
150,797	163,110	163,921	יתרה ליום 1 בינואר בתוספת:
7,992	62	1,955	מניות שהונפקו במהלך השנה
1,332	254	1,048	כתבי אופציה שמומשו למניות
160,121	163,426	166,924	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
1.129	1.330	2.019	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

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			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
			חישוב רווח מדולל למניה:
180,745	217,367	337,046	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
			ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים):
160,121	163,426	166,924	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות הבסיסי (באלפים):
			בתוספת:
69	22	12	כתבי אופציה
1,089	1,194	1,387	אופציות למניות לעובדים ו/או לנותני שירותים
161,279	164,642	168,323	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
1.121	1.320	2.002	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- א. בחודש ינואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה 113,439 מניות רגילות בעקבות מימוש כתבי אופציה (לא רשומים) של עובדי חברת הניהול (ראה ביאור 13(א)).
- ב. בחודש ינואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור 260,106,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לכ- 325 מיליון ש"ח.
- ג. בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לחברת הניהול 29,799 מניות רגילות בהתאם להסכם הניהול בעבור שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2018 (ראה ביאור 13(א)).
- ד. בחודש פברואר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה בפירעון מוקדם את ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה ג' וסדרה ד') וכן את האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (ראה ביאור 8).
- ה. בדבר מימושי אופציות (סדרה 7) לאגרות חוב (סדרה ו'), לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 11(ז).
- ו. בדבר התקשרות לרכישת נדל"ן להשקעה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 17(י).
- ז. בישיבת הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של 0.15 ש"ח למניה ובסה"כ כ- 25.8 מיליון ש"ח (על פי מספר המניות ביום ההחלטה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2018.

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 20 : מסחר בבורסה

בתקופת הדיווח נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") ניירות ערך שהנפיקה החברה כדלקמן:

תאריך	סוג נייר ערך	כמות	פירוט
2.3.2017	מניות	31,972	הצעה פרטית לריט 1 שירותי ניהול בע"מ (" חברת הניהול ") ¹ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 21.2.2017
25.4.2017	אגרות חוב (סדרה ד')	100,000,000 ש"ח ע.ג.	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 23.4.2017
21.5.2017	מניות	33,345	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 7.5.2017
4.6.2017	מניות	31,678	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי חברת הניהול
31.7.2017	מניות	30,006	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 25.7.2017
31.8.2017	מניות אגרות חוב (סדרה ה')	5,612,800 90,537,000 ש"ח ע.ג.	הצעה לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 29.8.2017
28.9.2017	כתבי אופציה לאגרות חוב (סדרה ו')	1,022,000	הצעה לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 26.9.2017
9.11.2017	מניות	28,869	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 18.10.2017
9.11.2017	אופציות (לא סחירות למניות)	2,214,713	הצעה פרטית לעובדי חברת הניהול ² , על פי דוח הצעה פרטית מיום 22.10.2017

¹ כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול עבור שירותי הניהול שהיא מספקת לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 23.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

² אשר נותנים מטעמה של חברת הניהול את שירותי הניהול לחברה. ראו סעיף 23.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

תאריך	סוג נייר ערך	כמות	פירוט
21.12.2017	אגרות חוב (סדרה ה')	196,894,844 ³ ש"ח ע.ג.	הצעה לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 12.12.2017
מהלך שנת 2017	מניות	2,451,619	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול
מהלך שנת 2017	אגרות חוב (סדרה ו')	40,427,800 ש"ח ע.ג.	מימוש אופציות לאג"ח (סדרה ו') על ידי הציבור

- לאחר תאריך הדוח, במהלך חודש ינואר 2018, הונפקו 113,439 מניות כתוצאה ממימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול, ביום 29.1.2018 הונפקו לציבור 260,106,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), במסגרת הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 25.1.2018, ביום 11.02.2018 הונפקו 29,799 מניות במסגרת הצעה פרטית לחברת הניהול על פי דוח הצעה פרטית מיום 6.2.2018, ובמהלך חודשים ינואר עד מרץ 2018 הונפקו 61,772,200 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') כתוצאה ממימוש אופציות לאג"ח (סדרה ו') על ידי הציבור.

בשנת הדיווח לא חלה הפסקת מסחר בניירות ערך של החברה בבורסה.

³ אגרות החוב (סדרה ה') הונפקו במסגרת הצעת רכש חליפין חלקית בתמורה ל-208,575,047 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג').

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 והנם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח)

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור ההחזקה בהון המונפק של התאגיד ובדילול מלא ⁴ ביום 31 בדצמבר 2017	שכר	תשלום מבוסס מניות	מענק	ניהול דמי	תגמול הוני לעובדים	אחר	סה"כ
מר דרור גד ראו סעיף 1 להלן	יו"ר הדירקטוריון	-	0.52% מההון המונפק (1.38%) מההון בדילול מלא	1,387	-	-	-	858	-	2,245
מר שמואל סייד ראו סעיף 1 להלן	מנכ"ל	100%	0.48% מההון המונפק (1.34%) מההון בדילול מלא	1,387	-	-	-	858	-	2,245
גב' מיכל הוכמן ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל כספים	100%	0.00225% מההון המונפק (0.16%) מההון בדילול מלא	842	-	141	-	60	-	1,043
גב' כלנית נבו ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל נכסים ושווק	100%	0.21% מההון בדילול מלא	881	-	220	-	200	-	1,301
מר דותן גד ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0.21% מההון בדילול מלא	889	-	150	-	200	-	1,239

⁴ "דילול מלא" משמעו, בהנחה שימושו כל האופציות אותן הקצתה החברה.

יו"ר הדירקטוריון- דרור גד; מנכ"ל החברה – שמואל סייז

2.1 יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה מועסקים על ידי חברת הניהול, והיא אשר נושאת בעלות שכרם במלואה. מר גד אף מועסק בתפקיד יו"ר דירקטוריון חברת הניהול ומר סייז מועסק כמנכ"ל חברת הניהול. בנוסף, כל אחד מבין יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל מחזיק ב-23.75% ממניות חברת הניהול (ראו הערת שוליים 11 בפרק א' לדוח תקופתי זה).

2.2 שכרם צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בפברואר 2013, והוא כולל הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל. יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה נהנים מהאופציות שהגדרתן בסעיף 23.1.18 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.

2.3 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).

2.4 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).

1. סמנכ"ל כספים- מיכל הוכמן; סמנכ"ל נכסים ושיווק- כלנית נבו; סמנכ"ל פיתוח עסקי- דותן גד ("הסמנכ"לים")

3.1 הסמנכ"לים מועסקים על ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שירותיהם לרשות החברה, ואשר נושאת בעלות שכרם במלואה.

3.2 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 הנם בין העובדים שנהנים מהאופציות שהגדרתן בסעיף 23.1.18 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על סיומו של ההסכם העסקה באמצעות הודעה מראש בת שלושה חודשים.

3.3 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:

2. חברת הניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, ראו סעיף 23.1 בפרק א' לדוח תקופתי זה. בשנת 2017 שילמה החברה לחברת הניהול דמי ניהול בסך של כ- 20,068 אלפי ש"ח, מענק בסך של כ-

1,811 אלפי ש"ח⁵, תשלום מבוסס מניות בשווי של 237 אלפי ש"ח, ותגמול הוני לעובדי חברת הניהול בשווי של 2,800 אלפי ש"ח. כן שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2017, דמי שכירות בסכום זניח 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).

3. 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"), והם זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי בסך של כ- 148.6 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבות הדירקטוריון, כולל ועדות הדירקטוריון, בסך של כ- 5.7 אלפי ש"ח לישיבה.

שכר הדירקטורים והוצאות נלוות אליהן שאינן חורגות מהמקובל, שקיבלו כל חברי דירקטוריון החברה בגין שנת 2017, מסתכם בסך של כ- 1,367 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ- 340 אלפי ש"ח שולם לאחר יום 31 בדצמבר 2017).

כאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון, דרור גד, אינו מקבל כל תגמול מהחברה⁶.

4. ביטוח נושאי משרה

5.1 בהתאם למדיניות התגמול של החברה, (אשר תוקפה הוארך בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 30 באוקטובר 2016), החברה רשאית, באישור ועדת התגמול שלה, להתקשר מידי שנה (להלן: "תקופת ביטוח"), בפוליסות לביטוח אחריותם של נושאי משרה - כפי שיכהנו בחברה מעת לעת. גבולות אחריות המבטח למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח יהיו בסכומים שבין 15 מיליון דולר ל- 15% מההון העצמי של החברה, כפי שיהיה באותה עת והפרמיה בה תישא החברה לתקופת ביטוח לא תעלה על סך של 50,000 דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18 בספטמבר 2013 (אסמכתא מספר 149082-01-2013) המובא כאן על דרך ההפנייה.

5.2 ועדת התגמול של החברה החליטה לאשר את פוליסת ביטוח נושאי המשרה לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 1 באוגוסט 2017 וסיומה ביום 31 ביולי 2018.

5.3 בשנת 2017 שילמה החברה דמי ביטוח בסכום של כ- 84 אלפי ש"ח.

5. שיפוי ופטור

⁵ בגין שנת 2017 זכאית חברת הניהול למענק מותנה ביצועים אשר סכומו 1,793 אלפי ש"ח. החברה רשמה הוצאה בדוח הכספי בסך של 1,811 אלפי ש"ח, המורכב מ- 1,663 אלפי ש"ח על פי אמדן למענק בגין שנת 2017, ו- 148 אלפי ש"ח השלמה בגין מענק שנת 2016. סך של 130 אלפי ש"ח בגין השלמת מענק 2017, ירשם כהוצאה בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2018.

⁶ כאמור בהערת שוליים 11 בפרק א' לעיל, דרור גד הנו בעל מניות בחברת הניהול ומועסק על ידה.

6.1 על-פי החלטות דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006 ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ותקנון החברה, הוציאה החברה לנושאי משרה בה כתבי שיפוי.

כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בימים 20 בספטמבר 2011 ו- 22 בספטמבר 2011, בהתאמה, 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 נושאי המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968) וכן בגין הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין. ראו לעניין זה זימון לאסיפה הכללית של החברה מיום 25 באוקטובר 2011 (אסמכתא מספר 01-2011-306276), המובא כאן על דרך של הפניה.

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, תשכ"ח - 1968).

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי משרה בכירה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2017, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2018 (אסמכתא מספר 002644-01-2018) המצורף בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א:**הון רשום, הון מונפק ונירות ערך המירים**

כמות לתאריך הדוח	
300,000,000	הון מניות רשום
172,284,320	הון מניות מונפק
5,567,019	אופציות (לא רשומות) למניות ⁷

תקנה 24ב:**מרשם בעלי המניות**

שם בעל התעודה	מספר זיהוי	כתובת	סה"כ מניות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	רח' יהודה הלוי 62, תל אביב	172,284,320

תקנה 25א:**מען רשום**

- המען הרשום של התאגיד - הנחשת 6, תל-אביב ;
- מספר הטלפון והפקס של התאגיד - טל': 03-7686700 ;
- פקס : 03-7686710.
- כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד - reit1@reit1.co.il

⁷ שהוקצו לעובדי חברת הניהול בהתאם להסכם הניהול עימה.

תקנה 26:
הדירקטורים של התאגיד בתאריך הדוח

תפקיד	דרור גד	אירית שלומי*	אורי ברגמן***	דוד ברוך**	אהוד גת***	עופר ארזמן****	איציק שריף*****
תפקיד	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי
ת.ז.	022359087	053992913	051965754	056073554	028034502	054765102	050080878
שנת לידה	1966	1956	1953	1959	1970	1957	1950
מען	הנחושט 6, תל אביב	משה הס 6, רמת השרון	בוסתנאי 3, תל אביב	אינישטין 35, רעננה	דה-לה רינה 8, תל אביב	החרצית 4, רמת גן	צביה לובטקין 2, כפר סבא
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מועד תחילת הכהונה	11.4.2006 מכהן כיו"ר הדירקטוריון מאוגוסט 2011	4.8.2014	12.8.2016	10.3.2008	6.8.2010	21.12.2017	1.5.2013
חברות בועדות דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת; הועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	ועדת ביקורת; הועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת; הועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	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	אין	חבר ועדת השקעות נוסטרו ויו"ר ועדת אשראי של הראל בע"מ; דירקטור ב-EMI - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ	אין
השכלה	EMBA קלוג רקנאטי, תואר ראשון בכלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב	MBA במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי – Wharton; B.A בכלכלה, אוניברסיטת חיפה	תואר ראשון ושני במשפטים – אוניברסיטת תל אביב	BA בכלכלה – האוניברסיטה העברית; MBA עם התמחות במימון – האוניברסיטה העברית	תואר ראשון בהנדסה אזרחית; תואר שני בניהול פרויקטים ויזום נדל"ן	תואר ראשון בכלכלה – האוניברסיטה העברית; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטה העברית בירושלים	BSc מהטכניון, MSc מאוניברסיטת בן גוריון, PH.D בהנדסה מאוניברסיטת Illinois Institute of Technology בשיקגו ארה"ב, MBA מהמכון לפיריון העבודה ת"א

עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	דירקטור בחברת הניהול; דירקטור ברוט אל.וי 2015 בע"מ	בעלת חברה ליעוץ אסטרטגי- שיווקי; ראש החטיבה הבנקאית, סמנכ"ל בבנק הבינלאומי הראשון בע"מ	שותף מנהל במשרד עורכי הדין וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות; יו"ר קרן השקעות פרטיות.	שותף מנהל בחברה זרה שעוסקת בפיתוח נכסים מניבים ומגורים במזרח אירופה; שותף מנהל בחברה ישראלית שעוסקת ברכישת והשכרת נדל"ן מניב; מנהל תחום נדל"ן בפרייבט אקוויטי עבור בנק רוטשילד; מנהל קרן נדל"ן במזרח ובמרכז אירופה עבור בנק רוטשילד.	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות מתן שירותי ייעוץ לחברת רני צים מרכזי מסחר בע"מ	יו"ר דירקטוריון דיסקונט ישראל שוקי הון והשקעות בע"מ; דירקטור חיצוני בצור שמיר אחזקות בע"מ; דירקטור במדרוג בע"מ.
---	---	--	---	--	--	--	---

* חברות בהן מכהנת כדירקטורית: בנק אוצר החייל, בנק מסד, אמיליה פיתוח (מ.ע.ו. 5) בע"מ, קרסו מוטורס.
 ** חברות בהן מכהן כדירקטור: אקסטל לימיטד, תכלית מדדים בע"מ, מיטב דש השקעות בע"מ, דה זראסי לטד, יקבי רמת הגולן בע"מ, השתתפויות בנכסים בע"מ, אי.די.או גרופ בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), יו"ר בקרן השקעות פרטיות יסודות.
 *** חברות בהן מכהן כדירקטור: חברות פרטיות שונות.
 **** חברות בהן מכהן כדירקטור: EMI - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ, חבר בועדת נוסטרו ויו"ר ועדת אשראי בהראל חברה לביטוח בע"מ; עד ליום 31 בדצמבר 2017 - יו"ר דירקטוריון רני צים מרכזי מסחר בע"מ; יו"ר דירקטוריון אתגר חברה לניהול תיקים; יזום 121 בע"מ; ארדמן יזום בע"מ.
 ***** חברות בהן מכהן כדירקטור: נייר חדרה בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, אקרשטיין תעשיות בע"מ.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך הדוח

תפקיד	שמואל סייד	מיכל הוכמן	משה כהן
ת.ז.	51983187	053649513	051209971
שנת לידה	1953	1956	1952
מען	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	קריית עתידים, בניין מס' 4, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מועד תחילת הכהונה	11.4.2006	1.11.2006	1.3.2007
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	לא	לא	לא
תפקיד בחברה, בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	מנהל כללי בחברה, אחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה, דירקטור ומנהל כללי בחברת הניהול. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, ביובל גד בע"מ, בחברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, בחברת ניהול חניון מגדל המילניום בע"מ	סמנכ"ל כספים בחברה וכן מנהלת כספים בחברת הניהול.	מבקר פנימי בחברה
השכלה	B.A. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, רואה חשבון	תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות אוניברסיטת חיפה, רואת חשבון, תואר שני במשפטים (L.L.M) אוניברסיטת בר אילן	בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב
עיסוקים עיקריים	מנהל כללי בחברה, דירקטור	סמנכ"ל כספים בחברה וכן	שותף בכיר במשרד רוי"ח

בחמש השנים האחרונות	ומנכ"ל בחברת ניהול	מנהלת כספים בחברת ניהול	חייקין, כהן רובין ושות'. מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות
חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית	דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, בחברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, בחברת ניהול חניון מגדל המילניום בע"מ ריט אל.וי 2015 בע"מ.	תעוזה – פיירצ'ילד טכנולוגי וונטשר לטד (דירקטורית חיצונית) ציאם מוצרי מזון (ישראל) בע"מ (דירקטורית חיצונית). אלטיטוד השקעות לימיטד (דירקטורית חיצונית).	דירקטור במספר חברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.

	דותן גד	כלנית נבו	אבירם בנאסולי
תפקיד	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"ל נכסים ושיווק	חשב
ת.ז.	027405596	057917056	049818628
שנת לידה	1974	1962	1982
מען	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מועד תחילת הכהונה	12.08.2014	12.08.2014	1.1.2014
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	אחיו של יו"ר הדירקטוריון, דרור גד	לא	לא
תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול	לא
השכלה	תואר ראשון במשפטים- אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת נורת'ווסטרן; עורך דין	שמות מקרקעין- הטכניון	בוגר מנהל עסקים- חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון.
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת ריט 1 שרותי ניהול בע"מ	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת ריט 1 שרותי ניהול בע"מ	חשב החברה עוזר חשב, אריסון השקעות בע"מ
חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית	-	-	-

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

זיו האפט, 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 15 במרץ 2017, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 24.6 מיליון ש"ח (15 אגורות למניה), אשר חולק בחודש אפריל 2017.
2. ביום 14 במאי 2017, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (14 אגורות למניה) אשר חולק בחודש יוני 2017.
3. ביום 14 באוגוסט 2017, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 24.8 מיליון ש"ח (15 אגורות למניה) אשר חולק בחודש ספטמבר 2017.
4. ביום 14 בנובמבר 2017, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 25.7 מיליון ש"ח (15 אגורות למניה) אשר חולק בחודש דצמבר 2017.
5. ביום 14 במרץ 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 25.8 מיליון ש"ח (15 אגורות למניה), אשר יחולק בחודש אפריל 2018.

שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד:

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 3 באוגוסט 2017 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להאריך את כהונתה של גברת אירית שלומי, כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות אירית שלומי, ראו תקנה 26 לעיל.

1. ביום 6 באוקטובר 2013 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה (תוקפה של מדיניות התגמול של החברה הוארך בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 30 באוקטובר 2016), הכוללת אישור התקשרות החברה בהסכמים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מידי שנה, כמפורט בתקנה 21 לעיל.
 2. ביום 1 בנובמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם של כתבי השיפוי שהוענקו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
 3. 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.
 4. ביום 14 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ביום 10 באוגוסט 2017, התקשרות בהסכם לקבלת שירותי ניהול וליווי לפרויקט ביצוע שינויים במרלוג שבבעלות החברה (65% מהנכס), הממוקם בראשון לציון ("הנכס") מס.א.ל נדל"ן בישראל בע"מ, אחת השותפות בנכס ("ס.א.ל"), כנגד תשלום תמורה כוללת בסך 700 אלפי ש"ח (חלק החברה 455 אלף ש"ח).
- עקב קשרי משפחה וחברות בין בעל השליטה בס.א.ל לבין דירקטורים מסוימים בחברה, החליטה ועדת הביקורת כי ההתקשרות בהסכם כאמור לעיל תאושר כעסקה חריגה שלנושא משרה יש בה עניין אישי, ולפיכך היא הובאה לאישור הן של ועדת הביקורת והן של דירקטוריון החברה.

ריט 1 בע"מ

14 מרץ 2018
דרור גד, יו"ר הדירקטוריון
שמואל סייד, מנכ"ל

תאריך:
שמות החותמים ותפקידם:

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי

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 1.1.11 ועד ליום 31.12.11. שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; על אף האמור, "שנת הדיווח" לגבי תאגיד הבוחר ליישם את השאלון ביישום מוקדם תהיה (לכל הפחות) מיום 1.10.11 ועד ליום 30.9.12 (לגבי יישום מוקדם בדוח רבעוני ליום 30.9.12). לגבי תאגיד שבוחר ליישם את השאלון במסגרת דוח מיידי (ע"ג טופס ת-121), "שנת הדיווח" תהיה שנה אחת מלאה לפחות, שתסתיים סמוך למועד פרסום השאלון;
- (3) לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- (4) 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.			שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון³ התאגיד⁴: ____. X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות מממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)(9א) ו-48(ג)(9א) לתקנות הדוחות
3.		V	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-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 היועמ"ש החיצוניים של החברה.	סעיפים 240(ב), 241, 245א. ו- 246 לחוק החברות
4.		V	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁵ 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 מממשל תאגידי מומלצות)
5.		X	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: X כן □ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה).	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 לענין 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.

			יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו הצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א :		
סעיף 106 לחוק החברות			בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), <u>שאינו</u> דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, <u>לא נכח</u> 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: _____. X לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		6.

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 46ב. לחוק ניירות ערך		V	7. בתקנון התאגיד <u>לא</u> קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין	
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:	
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:	
			ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:	
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:	
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		V	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: X כן ☐ לא	

ישיבות הדירקטוריון									
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון							
סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות	_____	_____	א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 5 רבעון שני: 2 רבעון שלישי: 4 רבעון רביעי: 2						
			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 ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) - וועדת תגמול		
			דרור גד	100%	-	-	-		

			100%	100%	100%	92%	אורי ברגמן			
			-	-	-	100%	דוד ברוך			
			100%	80%	75%	77%	אהוד גת			
			-	-	-	58%	דוד נצר (עד למועד סיום כהונתו)			
			-	-	-	85%	איציק שריר			
			100%	100%	100%	100%	אירית שלומי			
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		V	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		V	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		V	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 X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		V	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	

⁸ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

⁹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ז) לחוק החברות.

			(יש לסמן x במשבצת המתאימה)			
סעיף 106 לחוק החברות			בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. X לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.	

ועדת הביקורת			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה	_____	_____	בוועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -
סעיף 115 לחוק החברות			
			א. בעל השליטה או קרובו. X 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. X לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
הוראת חובה		✓	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.

סעיף 115 (ה) לחוק החברות					
הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות		v	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	20.	
הוראת חובה סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		v	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.	
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		v	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	22.	
הוראת חובה סעיף 117(6) לחוק החברות		v	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.	23.	
		v	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.	

		תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים		
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.				25.
	_____	_____	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.	א.
	_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.	ב.
			מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 2 ימי עסקים דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים	ג.

			דוח שנתי : 3 ימי עסקים		
הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.		V	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 : ____.		
הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____	27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :		
		V	א. מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).		
		V	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).		
		V	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.		
		V	ד. כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.		
		V	ה. לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.		
		V	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.		
		V	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.		

			אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.
--	--	--	--

ועדת תגמול			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		V	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
		V	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול 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 X לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		V	ב. יו"ר הדירקטוריון
		V	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.

		V	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה X 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. X לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
		V	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הינה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנתה דיווח: _____	

מבקר פנים			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		V	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
		V	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: סקר למניעת הונאות ומעילות; סקר ציות לעדכון תכנית האכיפה; עדכון סקר סיכונים; ביקורת ניהול נכס בעסקאות

			משותפות-בית פסגות ; יישום הסכם עם חברת הניהול.	
			היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁰) : 433	35.
		V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
		V	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, ר"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 270(4) לחוק החברות			37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) <u>א</u>ינו 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

¹⁰ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

			ניהול): ____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) X לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ____	
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)			38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) X לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

יו"ר הדירקטוריון: _____ יו"ר ועדת הביקורת: _____ יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____
 תאריך החתימה: 14 במרץ 2018

פרק ו'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית
על הדווח הכספי ועל הגילוי

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

1. 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 סייד, מנהל כללי;

2. מיכל הוכמן, סמנכ"ל כספים;

3. אבירם בנאסולי, חשב;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע 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:

- מיפוי ותיעוד הבקורות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד בהתבסס על הערכת הסיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי.

הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתתה על ארבעת הרכיבים להלן:

• בקורות ברמת הארגון (ELC).

• בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

• תהליך סגירת תקופה חשבונאית ועריכת הדוחות הכספיים.

• תהליכים מהותיים מאד 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 (עמידה בכללי ריט).

- ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

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 2017 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 2017 (להלן – "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים

ומיידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מיכל הוכמן, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2017 (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, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, 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.