



# REIT 1

## דוח תקופתי לשנת 2019

### פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

### פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

### פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

### פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

### פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

### פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

תאריך הדוחות הכספיים | 31.12.2019

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

# פרק א'

---

## תיאור עסקי התאגיד

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

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

## פרק א' - תיאור עסקי החברה

### חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

#### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

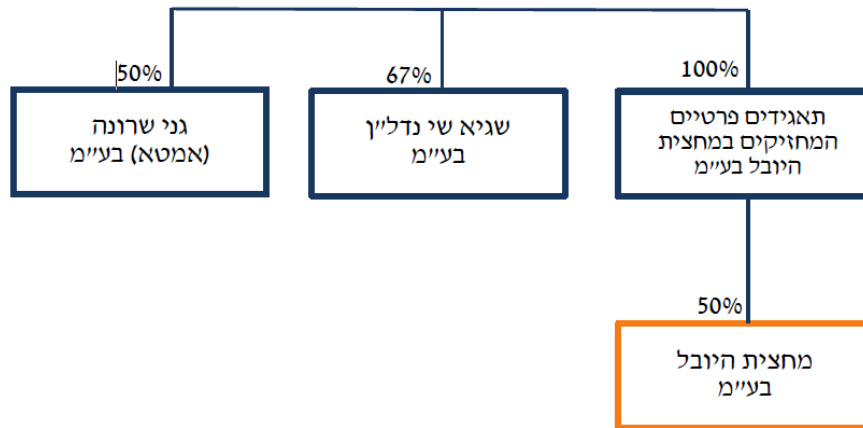
ביום 17 בספטמבר 2013, התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ (להלן: "חברת הניהול")<sup>1</sup> בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול ותספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים (להלן: "הסכם הניהול"). חברת הניהול לא תעסוק בכל פעילות אחרת מלבד מתן השירותים לחברה. 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 לפעילותה של קרן השקעות במקרקעין. ממועד הקמתה ועד למועד עריכת דוח זה, פעילותה העסקית של החברה כוללת אחזקת נכסים מניבים, הממוקמים ברובם במרכז הארץ, ומשמשים בעיקרם למשרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים. בנוסף, מחזיקה החברה בחברות, בשיעור מסוים, כמפורט בביאור 7 לדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2019, נכסי החברה כוללים 44 נכסים מניבים בשטח של כ- 547 אלפי מ"ר, ששוויים ההוגן הינו כ- 5.5 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 850 שוכרים. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 97.3%.

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

# REIT 1



---

<sup>2</sup> לפרטים נוספים ראו תקנה 11 לפרק הרביעי לדוח זה.

2. **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

להלן פירוט השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה החל מיום 1 בינואר 2018 ועד למועד פרסום דוח זה:

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

מועד ביצוע ההשקעה	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	סכום העסקה	מחיר למניה הנגזר מההשקעה	הערות
22.5.2019	משקיע כשיר	דוח הצעה פרטית	1,225,093 מניות	(2)	16.3253 ש"ח	ראו דוח הצעה פרטית (משלים) מיום 22.5.2019 [מס' אסמכתא: 2019-01-049552]
25.9.2018	אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ	דוח הצעה פרטית	3,360,000 מניות	כ-50.1 מיליון ש"ח	14.9 ש"ח	ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.9.2018 [מס' אסמכתא: 2018-01-086868]

- (1) הפירוט לעיל, אינו כולל הקצאת אופציות לעובדים ולנושאי משרה מטעם חברת הניהול או מניות הנובעות ממימוש האופציות האמורות, וכן אינו כולל הקצאות של מניות לחברת הניהול בתמורה לקבלת שירותי ניהול בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימה בחודש ספטמבר 2013 (ראו תקנה 21 בפרק הרביעי של דוח זה).
- (2) המניות שהונפקו במסגרת ההקצאה הפרטית הינן חלק מהתמורה אשר שילמה החברה למוכר, שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה, במסגרת רכישת הזכויות בתאגידים המחזיקים ב"מגדל היובל". לפרטים ראו ביאור 7(ג)1 לדוחות הכספיים.

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 2019 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 המשק<sup>3</sup>

##### **התפשטות נגיף הקורונה:**

בחודש ינואר 2020, ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות הקורונה המתפשטת במהירות כעל מצב חירום בריאותי עולמי. במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, להתפרצות יש כבר השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות, עם השלכות הולכות וגדלות.

על פי הערכת חטיבת המחקר בבנק ישראל, בהתאם להתפתחויות עד כה, ובהנחה שהשפעות הנגיף יסתיימו עד תום הרבעון השני לשנת 2020, המשבר צפוי להביא לפגיעה בשיעור של כ-0.7% תוצר בצמיחה בשנת 2020. יחד עם זאת, כאשר תיבלם התפשטות הנגיף, צפויה חזרה של התוצר לרמתו לפני המשבר, והדבר יתבטא בהאצה זמנית בצמיחה. קצב ההתאוששות יושפע מצעדי המדיניות שיינקטו כדי למתן את נזקיו.<sup>4</sup>

על פי פרסום של בנק ישראל מחודש מרץ 2020<sup>5</sup> בתרחיש שבו התפשטות הנגיף תיבלם בחודשים הקרובים ההערכה היא שצפויה התאוששות מהירה יחסית בכלכלה העולמית. במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה במדינת ישראל יחריפו ויתארכו, צפויה השפעה כלכלית ניכרת. להערכת בנק ישראל, הנתונים הכלכליים הבסיסיים החזקים של המשק הישראלי – ביניהם יחס חוב תוצר ושיעור אבטלה נמוכים, עודף בחשבון השוטף ורמה גבוהה של יתרות מט"ח, ומערכת פיננסית חסונה, מגדילים את העמידות של המשק אל מול ההתפתחויות. להערכת בנק ישראל, לבנק כלים מגוונים להמשיך ולתמוך בפעילות הכלכלית והפיננסית במשק.

<sup>3</sup> מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: [WWW.BOI.ORG.IL](http://WWW.BOI.ORG.IL) על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת [WWW.CBS.GOV.IL](http://WWW.CBS.GOV.IL), ועל ידי הבורסה בכתובת [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il).

<sup>4</sup> <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/9-3-20a.aspx>

<sup>5</sup> <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/12-3-20a.aspx>

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/4-3-20.aspx>

שנת 2019 התאפיינה בשיפור בפרמטרים כלכליים רבים בישראל. נרשמה עליה בשיעור הצמיחה לרמה של כ- 3.5% (לעומת צמיחה של כ- 3.3% בשנת 2018) ואבטלה נמוכה מאוד בשיעור של כ- 3.4% (לעומת כ- 3.5% בשנת 2018). שיעור הצמיחה לנפש הסתכם בשנת 2019 בכ- 2.7% (לעומת כ- 1.3% בשנת 2018).

בחודש ינואר 2020, עדכן בנק ישראל את התחזית המקרו כלכלית, ולפיה צפויה הצמיחה ב- 2020 וב- 2021 להסתכם בכ- 2.9% ו- 3.2%, בהתאמה. כמו-כן צופה בנק ישראל המשך רמת אבטלה נמוכה, בשיעור של כ- 3.3%.

ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית. בכלכלה הגלובאלית, בשנת 2019 נרשמה האטה כתוצאה ממלחמת הסחר בין ארה"ב וסין ובשל השפעת הברקזיט. בהתאמה, קרן המטבע הבין-לאומית הפחיתה מעט את תחזיות הצמיחה העולמית לשנת 2020. כתוצאה מהשפעות אלו, בנקים מרכזיים רבים הורידו את שיעור הריבית (בין היתר: ארה"ב וגוש האירו). לאחר תקופת הדוח, פחתה אי הבהירות, בעקבות תוצאות הבחירות בבריטניה, ובעקבות הדיווחים בדבר הסכמות ראשוניות בין ארה"ב וסין. אולם, בתחילת חודש מרץ 2020, בשל השפעת התפשטות של נגיף הקורונה, הוריד הבנק המרכזי של ארה"ב את שיעור הריבית ב-0.5%.

במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה. להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המאוזן בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המגמות שפורטו לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, 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.

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

#### 5.1.1 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. בשנת 2019 נמשכה המתרחבות בגבול הסורי, בגבול רצועת עזה וכן התגברה המתרחבות מול איראן. החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, ובכלל זאת בענף הנדל"ן המניב.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים במזרח התיכון וכן של המתרחבות הביטחוניות באזור על המשק הישראלי ככלל ועל



תוצאות פעילות החברה בפרט.

#### 5.1.2. תחום הנדל"ן המניב<sup>6</sup>

למועד זה, עם התפשטות הקורונה, בארץ ובעולם, כמפורט לעיל, ניכרת השפעה ישירה על פעילותם העסקית של חלק מהשוכרים של החברה, באופן אשר עלול להביא לפגיעה בתשלום דמי השכירות על ידם ולהשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה:

בתחום המסחר, קיים חשש כי צעדים נוספים להגבלת התנועה וקישון חד בתנועת המבקרים במרכזים המסחריים יביאו לירידה בפדיונות, פגיעה בצריכה הפרטית ופגיעה בעסקים.

בתחום המשרדים, התמשכות אפשרית של המשבר עשויה להוביל לגלי פיטורי עובדים, צמצום שטחים ואף יציאת שוכרים מחוזי שכירות קיימים.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, הפגיעה בשרשרת האספקה, עלולה לפגוע בפעילותם העסקית של השוכרים של החברה.

בנוסף, התפשטות הנגיף גורמת לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם.

שנת 2019 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 שיעורי תפוסה גבוהים.

לאור סביבת הריבית הנמוכה ומיעוט אלטרנטיבות השקעה, מורגשת עלייה בביקושים לרכישת נכסים מניבים, וזאת לצד מחסור בנכסים מניבים למכירה. השפעתם של גורמים אלו הינה, בין היתר, עלייה במחיר הנכסים המניבים וירידה בשיעורי ההיוון המשוקללים לפיהם משוערכים הנכסים (cap rate).

בתחום המשרדים, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים, לצד שיעורי השכרה גבוהים בפרויקטים אלו. תחום המשרדים מושפע במידה רבה מהמשך הצמיחה של המשק הישראלי. האטה, ככל שתהיה, ביחד עם המשך שיווקם הצפוי של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים, עלולים להשפיע לרעה על דמי השכירות ושיעורי התפוסה באיזורים מסוימים. 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 היצע שטחי המסחר בכל חלקי הארץ, המשפיעה על התחרות הגבוהה הקיימת

---

<sup>6</sup> מבוסס בין היתר על פרסומי חברת הדירוג S&P מעלות, בכתובת: [www.maalot.co.il](http://www.maalot.co.il)

בתחום זה. בנוסף, התחרות מושפעת מגידול בהיקף הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט, הן מחברות ישראליות והן מחברות בינלאומיות. 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. להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המאוזן בין השימושים השונים (כגון משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים) וכן הפיזור הגאוגרפי המגוון שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המגמות שפורטו לעיל על נכסיה 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.

### 5.1.3 מדיניות מוניטארית ושווקי הכספים

#### תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק<sup>7</sup>

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. כיוון שכך, החברה מושפעת משינויים במדד זה ומרמת הריבית במשק. יצוין, כי נכון למועד הדוח, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות (כ-93%) צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק. החברה מעריכה שכיוון שמרבית הסכמי השכירות בהם היא קשורה צמודים למדד המחירים לצרכן, השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן על החברה תהא מוגבלת. כמו כן, החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדליין להשקעה נגזר בין היתר מדמי השכירות צמודי המדד שלה. בשנת 2019 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.3% לעומת עלייה של כ-1.2% בשנת 2018<sup>8</sup>.

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, ולכן שינויים ברמת הריבית הקצרה במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. לאורך כל שנת 2019, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית המוניטרית במשק ללא שינוי, בשיעור של 0.25%.

#### תנאי מימון ושוק ההון<sup>9</sup>

במועד זה, עם התפשטות הקורונה, בארץ ובעולם, כמפורט לעיל, שווקי המניות בעולם ובישראל הגיבו להתפתחויות בירידות מחירים חדות ועלייה בתנודתיות.

בשנת 2019, לאור הצמיחה במשק ועל רקע שיעורי הריבית הנמוכים, נמשכה העלייה

<sup>7</sup> מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: [www.bankisrael.org.il](http://www.bankisrael.org.il).

<sup>8</sup> שיעור האינפלציה בישראל (ע"פ מדד "ידועי") - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [www.cbs.co.il](http://www.cbs.co.il)

<sup>9</sup> מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה, בכתובת: [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

בהיקפי גיוס החוב (ממשלתי וקונצרני) בבורסה ובשוק האשראי החוץ בנקאי. בשנת 2019, מדד ת"א 90 עלה בכ- 40% (בהשוואה לירידה בשיעור של כ- 3% בשנת 2018), מדד ת"א נדל"ן עלה בכ- 73% (בהשוואה לירידה בשיעור של כ- 10.9% בשנת 2018), ובחמש השנים האחרונות (2015-2019), השיא מדד ת"א נדלן תשואה מצטברת בשיעור של כ- 125%. שערי אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד עלו בכ- 7.9% ושערי אגרות החוב של מדינת ישראל עלו בכ- 9.1%<sup>10</sup>.

במהלך שנת 2019 ועד למועד פרסום הדוח, גייסה החברה מהציבור חוב בהיקף של כ- 550 מיליון ש"ח, בנוסף למסגרות האשראי של החברה, כמפורט בסעיף 20 להלן ובסעיפים 1.3 ו-1.8 לדוח הדירקטוריון.

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

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

## 5.2 הייחודיות הטמונה בקרנות השקעה במקרקעין

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

5.2.1 במרבית המקרים, השקעה בקרן השקעות במקרקעין מקנה למשקיע יתרון מיסוי בכך, שהיא מאפשרת לו השקעה באמצעות חברה בעוד שהסדרי המיסוי שיחולו עליו הנם כאילו המדובר בהשקעה ישירה במקרקעין, למעט לעניין קיזוז ההפסדים הנוצרים ברמת החברה, אשר אינם ניתנים לקיזוז ברמת המשקיע ולמעט לעניין

<sup>10</sup> מבוסס על פרסום באתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת:

[https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/ResearchReviews/2019/Pages/Stat\\_141\\_Research\\_2019\\_12\\_359098.aspx](https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/ResearchReviews/2019/Pages/Stat_141_Research_2019_12_359098.aspx)

הכנסות חייבות שוטפות שניתן לפי הוראות הפקודה שלא לחלקן עד המועד הקבוע בפקודה (30 באפריל של השנה העוקבת), הכנסות חייבות אלו יתחייבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

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

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

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

## 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 אפשריות קודם לתיקון.

#### 6.2. אזורים גאוגרפים

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

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

**מרכז הארץ** - אזור זה כולל את הישובים חדרה, נתניה, רעננה, כפר סבא, ראש העין, ירושלים, בית שמש, ראשון לציון, מודיעין, לוד ונס ציונה;

**צפון הארץ** - אזור זה כולל, בין היתר, את הישובים עפולה, יוקנעם, נשר, כפר מסריק, ציפורית, אלון תבור ותרדיון (משגב);

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

בשנת 2019, השימושים באזור תל אביב וגוש דן הינם למשרדים, מסחר וחניונים, ואילו ביתר חלקי הארץ קיים פיזור בין משרדים, מסחר, תעשיה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים.

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

#### 6.3 שימושים

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

#### 6.4 שירותים נלווים שמעניקה החברה

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

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

#### 6.5 תמהיל שוכרים

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה כ- 850 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, תעשייה, לוגיסטיקה וחניונים) ;
- 6.7.8 שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסי החברה ;
- 6.7.9 שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של החברה.
- 6.8 מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה ועל תחום המבנים המניבים
- הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן :
- 6.8.1 החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל ;
- 6.8.2 מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה ;
- 6.8.3 ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות ("פעילות"), למעט פעילות שמתקיימים בה התנאים הנקובים בסעיף 6.8.6 ;
- 6.8.4 ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל ;
- 6.8.5 לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי") מקרקעין. יחד עם זאת, נקבע הסדר שינוי מבנה ספציפי המאפשר למייסד להעביר מקרקעין לקרן בהקמה בשלב הפרטי, כנגד הקצאת מניות בקרן בפורמט מסוים ומסוים גם בשלב הציבורי.
- 6.8.6 ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה :

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

"מקרקעין מניבים" - מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה לפי סעיף 12(1) או (6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מהשטח הניתן לבניה לפי התכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה:

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

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן;

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

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

6.8.7. ב-30 ביוני בכל שנת מס וב-31 בדצמבר בכל שנת מס<sup>11</sup>, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בסעיף 6.8.6 לעיל, וכן התקיימו לגביה כל אלה:

(1) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה

<sup>11</sup> הפקודה דורשת עמידה בתנאים אלה במועדים האמורים בלבד.



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 לענין 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; לענין 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 הפקודה<sup>12</sup>.

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

---

<sup>12</sup> "נאמנות הדירה" מוגדרת בפקודה כנאמנות שמתקיים בה לפחות אחד מאלה:

- (1) קיימת אפשרות לבטלה או להעביר או להחזיר נכס או הכנסה, ליוצר, לבן זוגו, לעיזבונו או לחבר-בני-אדם מוחזק, והכל במישרין או בעקיפין;
- (2) אחד או יותר מן הנהנים הוא היוצר או בן זוגו, או שהיוצר או בן זוגו יכול להפוך לנהנה;
- (3) אחד או יותר מן הנהנים הוא ילדו של היוצר שבשנת המס טרם מלאו לו 18 שנים, או שקיימת אפשרות להעביר נכס או הכנסה לילדו כאמור, במישרין או בעקיפין, ובלבד שהיוצר או בן זוגו עודו בחיים;
- (4) אחד או יותר מן הנהנים הוא חבר-בני-אדם, שאינו מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 2(9) לפקודה ש-10% או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בו מוחזקים בידי היוצר, בידי בן זוגו או בידי ילדו שטרם מלאו לו בשנת המס 18 שנים אם היוצר או בן זוגו עודו בחיים, והכל במישרין או בעקיפין (להלן: "חבר-בני-אדם מוחזק");
- (5) הנאמן או מגן הנאמנות הוא היוצר או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (6) הנאמן או מגן הנאמנות הוא קרובו של היוצר, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מנהל רשויות המס (להלן: "המנהל") כי הייתה הצדקה מיוחדת למינוי הקרוב כנאמן וכי אין במינוי כדי להעיד על יכולת לכוון את פעילות הנאמן או לתת לו הוראות לעניין הנאמנות; לעניין הגדרה זו, "קרוב" - כהגדרתו בפסקאות (1) עד (3) של ההגדרה "קרוב" בסעיף 88 לפקודה;
- (7) היוצר או לקרובו היכולת לכוון את פעילות הנאמן, או לתת לו הוראות בעניין אופן ניהול הנאמנות, נכסיה, שינוי הנהנים בה, או חלוקת נכסי הנאמן והכנסת הנאמן לנהנים, או שאישורו נדרש לפעולות של הנאמן, או שיש לו היכולת להורות על ביטול הנאמנות או על החלפת הנאמן שלא בשל עילה שבדין, והכל במישרין או בעקיפין;
- (8) זהותו של אחד או יותר מן הנהנים אינה ידועה, או שזהותו של בעל מניות, במישרין או בעקיפין, בנהנה שהוא חבר-בני-אדם אינה ידועה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה שאותו נהנה אינו יכול להיות היוצר, בן זוגו, ילדו של היוצר שטרם מלאו לו 18 שנים, או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (9) הנהנים בנאמנות הוחלפו או שנוספו חדשים, בלי שניתנה על כך הוראה במסמכי הנאמנות;
- (10) לא נמסר תצהיר מאושר כדין בטופס ובמועד שקבע המנהל, כאמור בהגדרה "נאמנות בלתי הדירה".

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 במכירת 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 כדיבידנד. דירקטוריון החברה יחליט מפעם לפעם האם לחלק סכומים אלה, כולם או חלקם, כדיבידנד.

6.8.10. לדוח השנתי אשר תגיש<sup>13</sup> הקרון לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיפים 6.8.1 עד 6.8.9 לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים

---

<sup>13</sup> 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.

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 2019 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 דיבידנד 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 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, המגני"א: [www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

**7. תמצית תוצאות הפעילות**

**הבהרה:** החל משנת 2019, הנתונים המוצגים בטבלה במאוחד כוללים את תוצאות הדוחות המאוחדים של החברה, וכן את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הפעילות של חברות מוחזקות שאינן חברות בנות, ואשר מטופלות בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה.

הנתונים המציגים בטבלה את חלק החברה בתוצאות הינם בנטרול חלק המיעוט בתוצאות. מספרי ההשוואה לשנים 2017-2018 הוצגו מחדש בהתאם.

לפרטים נוספים, ראו טבלת התאמות לדוח על המצב הכספי בסעיף 9.9 להלן.

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
באלפי ש"ח			
285,981	316,866	365,560	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
122,421	68,898	181,479	רווחים משערוך נדל"ן להשקעה (מאוחד)
396,089	369,689	524,879	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	288,560	296,780	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (NOI Same Property)
-	288,560	296,780	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (חלק החברה)
273,668	300,791	343,400	סה"כ NOI (מאוחד)
273,668	300,791	341,875	סה"כ NOI (חלק החברה)

**ישראל:**

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
318.4 מיליארדי דולר	337.4 מיליארדי דולר	354.2 מיליארדי דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP) <sup>(1)</sup>
36,561 דולר	37,994 דולר	39,121 דולר	תוצר לנפש (PPP) <sup>(1)</sup>
5.71%	5.97%	4.98%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) <sup>(1)</sup>
3.69%	3.92%	2.97%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) <sup>(1)</sup>
3.5%	3.3%	3.3%	צמיחה במונחי תוצר ריאלי <sup>(2)</sup>
3.7%	3.5%	3.4%	שיעור אבטלה <sup>(3)</sup>
0.4%	0.8%	0.6%	שיעור אינפלציה <sup>(4)</sup>
1.7%	2.1%	0.95%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך <sup>(5)</sup>
0.3%	0.6%	-0.53%	התשואה על חוב ממשלתי צמוד לטווח ארוך <sup>(5)</sup>
A+/ STABLE	AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>(6)</sup>
A+/ STABLE	AA-/ STABLE	AA-/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך <sup>(6)</sup>
3.467 ש"ח לדולר	3.748 ש"ח לדולר	3.456 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית מ-2019 באתר [www.imf.org](http://www.imf.org). נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי לנפש נלקחו מהאתר הנוכח לעיל, ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת. הנתונים לשנת 2019 מבוססים על תחזית שנתית, בשנת 2019 עודכנו נתוני 2018 ו-2017.
- (2) נתוני הצמיחה בישראל לפי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - [www.cbs.co.il](http://www.cbs.co.il) - הודעה לעיתונות, אומדנים לשנת 2019. בשנת 2019 עודכנו נתוני 2018 ו-2017.
- (3) שיעור האבטלה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (4) שיעור אינפלציה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - [www.cbs.co.il](http://www.cbs.co.il) ואתר בנק ישראל - [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il).
- (5) תשואה על חוב צמוד/לא צמוד ישראל - על פי אתר בנק ישראל, מתוך נתונים וסטטיסטיקה באתר [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il), ועל פי נתוני הבורסה באתר [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il).
- (6) דרוג חוב ממשלתי בישראל על פי חברת הדירוג S&P באתר [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com).

9. פילוחים

**הבהרה:** החל משנת 2019, הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף 9 במאוחד כוללים את הנתונים המאוחדים של החברה, וכן את חלקה היחסי של החברה בנתוני חברות מוחזקות שאינן חברות בנות, ואשר מטופלות בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה. הנתונים המציגים בטבלה את חלק החברה הינם בנטרול חלק המיעוט. מספרי השוואה לשנים 2017-2018 הוצגו מחדש בהתאם. לפרטים נוספים, ראו טבלת התאמות לדוח על המצב הכספי בסעיף 9.9 להלן.

9.1 פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

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

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

**פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018:**

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך השטח
							במ"ר
תל אביב וגוש דן	59,473	2,726	-	-	18,780	80,979	16%
איזור מרכז הארץ	117,123	40,242	29,901	14,892	43,976	246,134	50%
איזור הצפון	9,133	28,085	83,500	4,845	-	125,563	25%
איזור הדרום	-	21,669	11,283	10,751	-	43,703	9%
<b>סה"כ מאוחד וחלק החברה</b>	<b>185,729</b>	<b>92,722</b>	<b>124,684</b>	<b>30,488</b>	<b>62,756</b>	<b>496,379</b>	<b>100%</b>
אחוז מסך שטח הנכסים	37%	19%	25%	6%	13%	100%	



9.2 . פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

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

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

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

(2) לא כולל מבנה בהקמה אשר הוצג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 13 להלן).

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018:<sup>(1)</sup>

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
							באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	1,050,179	92,972	-	-	87,370	<b>1,230,521</b>	27%
איזור מרכז הארץ	1,187,241	477,288	(3)220,103	159,330	119,939	<b>2,163,901</b>	48%
איזור הצפון	45,149	(2)447,832	243,419	45,394	-	<b>781,794</b>	17%
איזור הדרום	-	249,902	27,857	85,500	-	<b>363,259</b>	8%
<b>סה"כ מאוחד וחלק החברה</b>	<b>2,282,569</b>	<b>1,267,994</b>	<b>491,379</b>	<b>290,224</b>	<b>207,309</b>	<b>4,539,475</b>	<b>100%</b>
אחוז מסך שווי הנכסים	50%	28%	11%	6%	5%	100%	

(1) כולל שווי זכויות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 67 מליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 73.6 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 16 להלן).

(2) כולל נכס נדל"ן להשקעה, אשר סווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כמיועד למימוש, בסך של כ- 81.3 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 14 להלן).

(3) לא כולל קרקע אשר הוצגה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 12 להלן).

9.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

**פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019:**

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

**פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018:**

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

**פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017:**

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
							באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	63,778	1,374	-	-	2,825	67,977	25%
איזור מרכז הארץ	68,515	32,878	12,778	12,225	6,865	133,261	48%
איזור הצפון	3,140	27,817	14,226	3,253	-	48,436	18%
איזור הדרום	-	17,550	33	6,411	-	23,994	9%
<b>סה"כ מאוחד וחלק החברה</b>	<b>135,433</b>	<b>79,619</b>	<b>27,037</b>	<b>21,889</b>	<b>9,690</b>	<b>273,668</b>	<b>100%</b>
אחוז מסך ה- NOI	49%	29%	10%	8%	4%	100%	

9.4 פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019:

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

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

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018:

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

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

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי או הפסדי שערך
							באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	48,687	2,614	-	-	(5,530)	<b>45,771</b>	31%
איזור מרכז הארץ	62,114	20,525	7,223	5,040	(6,026)	<b>88,876</b>	60%
איזור הצפון	1,066	(625)	8,180	226	-	<b>8,847</b>	6%
איזור הדרום	-	(59)	-	3,701	-	<b>3,642</b>	3%
<b>סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד וחלק החברה</b>	<b>111,867</b>	<b>22,455</b>	<b>15,403</b>	<b>8,967</b>	<b>(11,556)</b>	<b>147,136</b>	<b>100%</b>
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(11,271)	(1,529)	(11,915)	-	-	<b>(24,715)</b>	
<b>סה"כ מאוחד וחלק החברה</b>	<b>100,596</b>	<b>20,926</b>	<b>3,488</b>	<b>8,967</b>	<b>(11,556)</b>	<b>122,421</b>	
אחוז מסך רווחי השערך	82%	17%	3%	7%	(9%)	100%	

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

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

שימושים אזורים	משרדים		מסחר		תעשייה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים	
	31.12 2018	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2019
תל אביב וגוש דן	106	107	167	165	-	-	-	-
טווח <sup>(2)</sup>	40-168	40-168	93-381	93-381	-	-	-	-
אזור מרכז הארץ	67	67	77	76	45	47	69	69
טווח <sup>(2)</sup>	20-81	20-81	24-427	26-423	25-64	20-65	-	-
אזור הצפון	32	32	93	94	19	18	58	57
טווח <sup>(2)</sup>	29-65	29-65	38-275	37-274	9-53	9-23	-	-
אזור הדרום	-	-	76	75	16	15	52	51
טווח <sup>(2)</sup>	-	-	24-156	18-156	-	-	-	-

(1) נכסים שנרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי, נלקחו בחשבון על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים. יצוין, כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).

(2) הטווח הרחב במחירי השכירות בכל האיזורים ולכל השימושים, נובע, בין היתר, משוני בטיב הנכס המושכר, מיקומו, מצבו, רמת הגמר, אפילו באותו מבנה, ופרמטרים נוספים.

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

בתי חולים סיעודיים			תעשייה ולוגיסטיקה			מסחר			משרדים			שימושים
לשנת 2018	לשנת 2019	ליום 31.12 2019	לשנת 2018	לשנת 2019	ליום 31.12 2019	לשנת 2018	לשנת 2019	ליום 31.12 2019	לשנת 2018	לשנת 2019	ליום 31.12 2019	אזורים
-	-	-	-	-	-	92.4%	86.7%	88.9%	98.8%	96.1%	95.6%	תל אביב וגוש דן
100%	100%	100%	99.4%	99.4%	99.3%	95%	94.4%	95.4%	95.6%	95.2%	95.8%	אזור המרכז
100%	100%	100%	99.7%	99.7%	99.5%	98.4%	96.7%	97.7%	95.7%	99.5%	98.5%	אזור הצפון
100%	100%	100%	100%	97.5%	94.3%	99.7%	96.9%	96.3%	-	-	-	אזור הדרום

(1) ליום 31 בדצמבר 2019, שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי החברה הינו כ- 97.3% (כ-97.6% ליום 31 בדצמבר 2018).

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

חניונים		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
ליום 31 בדצמבר										אזורים
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
2	2	-	-	-	-	1	1	9	10	תל אביב וגוש דן
1	1	1	1	3	2	4	4	7	8	אזור המרכז
-	-	1	1	4	7	2	2	-	1	אזור הצפון
-	-	1	1	1	1	2	2	-	-	אזור הדרום
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>סה"כ מספר מבנים מניבים</b>

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

(2) ליום 31 בדצמבר 2019, נכסי החברה המניבים כוללים שישה נכסים מניבים בבעלות חלקית באמצעות החזקה בחברות מוחזקות (נכס אחד ליום 31 בדצמבר 2018).

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

(מאוחד) (1)

חניונים		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום										
31.12 2018	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2019	
7.3%	7.2%	-	-	-	-	4.5%	4.5%	6.9%	6.4%	תל אביב וגוש דן
7.3%	7.6%	7.7%	7.5%	7.3%	6.6%	6.5%	6.4%	<sup>(2)</sup> 7.4%	<sup>(2)</sup> 7.1%	אזור המרכז
-	-	7.1%	6.8%	7.3%	6.3%	6.8%	6.5%	7.6%	6.6%	אזור הצפון
-	-	7.6%	7.5%	7.5%	7.2%	7.3%	6.9%	-	-	אזור הדרום

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

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

(2) שווי הנכסים אשר שימש בחישוב שיעור התשואה הממוצע בשנת 2019, חושב בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 69.2 מיליון ש"ח (כ- 73.6 מיליון ש"ח בשנת 2018). לפרטים נוספים, ראו סעיף 16 להלן.

ה-NOI אשר שימש בחישוב שיעור התשואה הממוצע בשנת 2019, חושב בניכוי תשלום בגין דמי חכירה, בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח (כ- 5.2 מיליון ש"ח בשנת 2018, וכ- 5.2 מיליון ש"ח בקצב שנתי מייצג, ליום 31 בדצמבר 2019).

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

9.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

9.9.1 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי -

מאוחד (באלפי ש"ח)			
ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2019		
4,539,475	5,477,300	סך הכל שווי נדל"ן להשקעה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
17,167	19,029	סך הכל מבנים בהקמה	
4,556,642	5,496,329	<b>סך הכל</b>	
(111,560)	(674,630)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
(81,344)	-	בנטרול נכס שנכלל במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוח על המצב הכספי	
4,363,738	4,821,699	<b>סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי</b>	הצגה בדוח על המצב הכספי

9.9.2 התאמת NOI לערכים בדוח על הרווח הכולל -

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
273,668	300,791	343,400	סך הכל NOI	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(2,498)	(3,310)	(27,932)	בנטרול הצגה של NOI בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
271,170	297,481	315,468	<b>NOI בדוח על הרווח הכולל</b>	הצגה בדוח על הרווח הכולל

9.9.3 התאמת רווחי (הפסדי) שערוד לערכים בדוח על הרווח הכולל -

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
122,421	68,898	181,479	סך הכל רווחי שערוד	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
4,844	3,676	44,168	בנטרול הצגה של הפסדי שערוד בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
127,265	72,574	225,647	<b>סעיף התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בדוח על הרווח הכולל</b>	הצגה בדוח על הרווח הכולל

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

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

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים <sup>(1)</sup> (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
18,372	69	5,434	87,585	רבעון 1	שנת 2020
6,274	49	5,245	86,210	רבעון 2	
18,414	61	4,914	84,048	רבעון 3	
32,153	89	4,505	81,266	רבעון 4	
76,413	204	12,548	279,648	שנת 2021	
201,834	172	7,530	220,179	שנת 2022	
26,363	63	5,354	112,552	שנת 2023	
152,122	140	12,370	516,533	שנת 2024 ואילך	
<b>531,945</b>	<b>847</b>	<b>57,900</b>	<b>1,468,021</b>	<b>סה"כ</b>	

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו על פי נתוני ההכנסות מרכיבים משתנים הידועים ביום 31 בדצמבר 2019. 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 2019, לחברה שוכר עיקרי אחד (שההכנסות ממנו עולות על 10% מהכנסות החברה).

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2019 (במיליוני ש"ח)	אחוז מסך הכנסות התאגיד מדמי שכירות בדוח הכספי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שידוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנתנה מתום תקופת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
אמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") <sup>(1)</sup>	מתחם רעננה, אזור המרכז שימוש למשרדים	42.7	12.7%	מרבית ההכנסות (כ-84%) צמודות למדד מחירים לצרכן, היתרה צמודה לשער היציג של הדולר + CPIU (מדד המחירים לצרכן האמריקאי)	היי-טק	*ערבות בנקאית *ערבות של החברה האם	כ- 3 שנים, עד ליום 13 בדצמבר 2022	-

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

12. קרקעות

אזור	משתינים		שנה שנתיימה ביום	
			31.12.2019	31.12.2018
אזור המרכז <sup>(1)</sup>	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)		-	52,740
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		-	כ- 11.4 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	תעסוקה	-	כ- 9,800 מ"ר עיקרי
אזור הצפון <sup>(2)</sup>	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)		14,228	17,990
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		כ- 6.5 דונם	כ- 8.6 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	מסחר	כ- 4,800 מ"ר עיקרי	כ- 6,400 מ"ר עיקרי
אזור הצפון- חלק החברה בעסקה משותפת <sup>(3)</sup>	הסכום בו מוצגות הקרקעות של עסקה משותפת בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)		18,123	17,137
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		כ- 15.6 דונם	כ- 15.6 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	תעסוקה ומסחר	כ- 38,000 מ"ר עיקרי	כ- 38,000 מ"ר עיקרי
אזור הדרום- חלק החברה בעסקה משותפת <sup>(4)</sup>	הסכום בו מוצגות הקרקעות של עסקה משותפת בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)		27,184	26,918
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		כ- 28 דונם	כ- 28 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	מסחר	כ- 4,000 מ"ר עיקרי	כ- 4,000 מ"ר עיקרי
		תעסוקה	כ- 38,000 מ"ר עיקרי	כ- 38,000 מ"ר עיקרי

- (1) לפרטים בנוגע לקרקע ביעוד של תעשייה, עליה החלה בנייה בשנת 2019, ראו סעיף 13 להלן. לפרטים בנוגע לקרקע עם זכויות בנייה נוספות בנכס ברעננה, עליה החלה בנייה בשנת 2019, ראו סעיף 16 להלן.
- (2) חלק מנכס נדל"ן מניב. 25% מזכויות החברה בקרקע, בסך של כ- 4.8 מיליון ש"ח, נמכרו בשנת 2019.
- (3) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 40.2%. לפרטים נוספים ראו ביאור (ג)7(5) לדוחות הכספיים.
- (4) הקרקע מוחזקת על ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 33.33%. לפרטים נוספים ראו ביאור (ג)7(3) לדוחות הכספיים.

שנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
-	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור המרכז- תעשייה ולוגיסטיקה
-	-	14	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר)	
-	-	2,000	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	-	19,029	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	-	15,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	50,000	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	-	0%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון- תעשייה ולוגיסטיקה  חלק החברה בעסקה משותפת
-	-	20	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר)	
-	-	11,000	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	-	36,000	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	-	15,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	75,000	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	-	65%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	600	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	

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

רכישת ומכירת נכסים				משתנים	אזור
שנה שנסתיימה ביום					
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019			
1	1	<sup>(3)</sup> 1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	תל אביב וגוש דן - רכישת נכסים	
114,100	53,000	<sup>(3)</sup>	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>		
<sup>(7)</sup>	3,500	35,900	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>		
8,334	9,500	33,660	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	איזור מרכז הארץ - רכישת נכסים	
2	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה		
188,100	117,800	99,800	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>		
12,700	6,000	5,800	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>	איזור מרכז הארץ - מכירת נכסים	
23,685	16,140	8,473	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)		
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה		
-	-	45,800	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)	איזור הצפון - רכישת נכסים	
-	-	3,600	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>		
-	-	6,993	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)		
-	-	7,800	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	איזור הצפון - מכירת נכסים	
1	-	<sup>(4)</sup> 4	מספר נכסים שנרכשו בשנה		
47,300	-	<sup>(4)</sup>	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>		
3,300	-	3,700	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>	איזור הצפון - מכירת נכסים	
13,447	-	15,973	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)		
-	-	<sup>(5)</sup> 1	מספר נכסים שנמכרו בשנה		
-	-	81,300	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)	איזור הדרום - רכישת נכסים	
-	-	5,300	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>		
-	-	4,494	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)		
-	-	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	איזור הדרום - רכישת נכסים	
1	-	<sup>(6)</sup> 1	מספר נכסים שנרכשו בשנה		
29,500	-	28,200	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>		
2,100	-	1,800	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>	איזור הדרום - רכישת נכסים	
11,300	-	3,100	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)		

- (1) עלות רכישה של נכסים כוללת בנוסף לעלות הנכס גם עלויות נלוות (ובכלל זה: מס רכישה, דמי תיווך, שכ"ט ע"ד וכדומה).
- (2) ה- NOI של נכסים שנרכשו/נמכרו במהלך השנה חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.
- (3) נכס שנרכש באמצעות רכישת תאגידיים המחזיקים ב-50% מהונה המונפק של חברת "מחצית היובל", המהווה איגוד מקרקעין, המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים ראו ביאור 7(א)1 לדוחות הכספיים.
- (4) נכסים שנרכשו באמצעות רכישת 67% מהונה המונפק של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין. לפרטים ראו ביאור 7(א)2 לדוחות הכספיים.
- (5) מכירה של חלק מנכס בעפולה בחודש ינואר 2019. הנכס סווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כמיועד למימוש. לפרטים ראו ביאור 6(א)1 לדוחות הכספיים.
- (6) כולל רכישת חלקים נוספים בנכס קיים.
- (7) כולל נכסים שנרכשו בחודש דצמבר 2017, ואשר לא נכלל NOI בגינם.

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

16.1. **מתחם רעננה**

16.1.1. **הצגת הנכס**

פירוט ליום 31.12.2019	
שם הנכס:	מתחם רעננה
מיקום הנכס:	צומת רעננה
שטחי הנכס:	54,300 מ"ר משרדים <sup>(1)</sup>
מבנה האחזקה בנכס:	אחזקה ישירה של כ- 60% בנכס
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ- 60% <sup>(1)</sup>
ציון שמות השותפים לנכס:	סען מרכזים בע"מ וגני שפע בנין והשקעות בע"מ <sup>(2)</sup>
תאריך רכישת הנכס:	14.7.2014 / 24.5.2011 / 9.3.2008 / 20.3.2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה נרשמו על שם החברה. זכויות הבעלות בתהליך רישום.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות <sup>(3)</sup> :	כ- 9,800 מ"ר עיקרי
נושאים מיוחדים:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	אחזקה ישירה בחלק היחסי בנכס

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

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

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

16.1.2 . נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60% באלפי ש"ח)	2017	2018	2019	בתאריך רכישה הנכס
שווי הוגן בסוף שנה (1)	583,700	578,900	575,200	437,159
רווחי (הפסדי) שערור (2)	42,828	2,216	(7,654)	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה	-	-	-	מועד הרכישה: 20.3.2007 9.3.2008 24.5.2011 14.7.2014
שיעור תפוסה ממוצע	100%	100%	100%	שיעור תפוסה:
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	54,135	54,135	54,156	
סה"כ הכנסות	43,227	46,825	47,330	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) (3)	75	80	81	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	80	-	72	
NOI (4)	42,773	46,427	46,531	
NOI מותאם (5)	46,617	47,248	47,307	
שיעור תשואה בפועל (4)	7.3%	8.0%	8.1%	
שיעור תשואה מותאם	8.0%	8.2%	8.2%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	19	19	23	

- (1) השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 69.2 מיליון ש"ח (כ- 73.6 מיליון ש"ח בשנת 2018 וכ- 66.6 מיליון ש"ח בשנת 2017), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 46.4 מיליון ש"ח (בשנת 2018 כ- 35.6 מיליון ש"ח ובשנת 2017 כ- 32.3 מיליון ש"ח).
- (2) הפסדי שערור בשנת 2019 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הכנסות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו בשנת 2019 הינו כ- (3.3) מיליון ש"ח (בשנת 2018, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- (4.8) מיליון ש"ח. בשנת 2017, בתוספת הכנסות מימון בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- 48.5 מיליון ש"ח).
- (3) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול ולפני ניכוי דמי חכירה).
- (4) ה- NOI הינו בניכוי דמי חכירה, שסכומם ליום 31.12.2019 הוא כ- 5.3 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ג) לדוחות הכספיים. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.
- (5) ה- NOI המותאם המוצג בסך של כ- 47.3 מיליון ש"ח, משקף את ה- NOI בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראו סעיף 16.1.4 להלן.

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

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%)
43,227	46,825	47,330	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
43,227	46,825	47,330	סה"כ הכנסות
			עלויות:
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול <sup>(1)</sup>
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
(454)	(398)	(799)	הוצאות אחרות
(454)	(398)	(799)	סה"כ עלויות:
			רווח:
<b>42,773</b>	<b>46,427</b>	<b>46,531</b>	<b>:NOI</b>

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

16.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר, בשנת 2019	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%)
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	התקופה שנותרה (שנים)					
אין	*ערבות בנקאית *ערבות חברת האם	מרבית ההכנסות (כ-84%) צמודות למדד המחירים לצרכן, והיתרה צמודה לדולר (מדד CPIU + המחירים לצרכן האמריקאי)	-	כ-3 שנים <sup>(1)</sup>	כן	היי טק	לא	82%	אמדוקס (ישראל) בע"מ

(1) בחודש יולי 2017, התקשרו החברה ואמדוקס בהסכם שכירות חדש לגבי המושכר (אשר החליף את הסכם השכירות הקודם עם אמדוקס), שיסתיים ביום 13 בדצמבר 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).

16.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%) באלפי ש"ח
54,965 <sup>(1)</sup>	2,200	39,063	39,908	44,396	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אמדן) <sup>(2)</sup>
<b>54,965</b>	<b>2,200</b>	<b>39,063</b>	<b>39,908</b>	<b>44,396</b>	<b>סה"כ</b>

(1) בחודש דצמבר 2019, נחתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים שתחילתה בחודש ינואר 2024.  
 (2) כאמור לעיל, השימוש היחיד במתחם רעננה הוא למשרדים. לפיכך, לא קיימות הכנסות מרכיבים משתנים בגין נכס זה.

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

#### 16.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם אינפיניטי פארק ברעננה : בשנת 2018, החלה לפעול תחנת רכבת הצמודה למתחם. כמו כן, התקבל היתר בנייה להקמת חניון תת קרקעי, מעליו צפוי לקום מגדל משרדים בן 30 קומות. שלב החפירה והדיפון, אשר החל במהלך שנת 2019, הסתיים לאחרונה, והחברה נערכת להמשך ביצוע החניון ותחילת הקמת מגדל המשרדים.

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

#### 16.1.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

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

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



16.1.8 פרטים אודות הערכת השווי (1)

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%)
583,700	578,900	575,200	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אברהם כץ (ז"ל)	אברהם כץ (ז"ל) ושגיאה כץ	דברת אולפינר	זהות מעריך השווי (2)
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
הכנסה	הכנסה	הכנסה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
54,279	54,279	54,300	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי
67	68	68	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בתקופה ראשונה (3)
59	59	56	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר שווי (ש"ח) בתקופה שנייה (3)
42,018	41,634	40,295	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6%-8%	5.5%-8%	5.5%-7.5%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (4)
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</b>
(35,100)	(34,700)	(39,900)	עליה של 0.5%
40,040	39,600	46,000	ירידה של 0.5%

- (1) הערכת השווי מצורפת לדוח זה.  
(2) לפרטים בנוגע למהותיות מעריכי השווי, ראו סעיף 3 לנספח ד' בדוח הדירקטוריון.  
(3) התקופה הראשונה הינה עד לתום תקופת ההסכם עם אמדוקס, לפרטים ראו סעיף 16.1.4 להלן.  
(4) שיעור היוון בהערכת שווי של נכס משקלל בתוכו פרמטרים שונים, ובהם דמי השכירות ביחס לדמי שכירות שוק, תקופת השכירות, איתנות השוכר ואלטרנטיבות השימוש בנכס. בעת קביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכות השווי לשנים 2017, 2018 ו-2019, הובא בחשבון סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות הנוכחית (ביום 13 בדצמבר 2022).

16.2. מגדל היובל

16.2.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	
מגדל היובל	שם הנכס:
תל אביב	מיקום הנכס:
67,320 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 1,300 מקומות חניה	שטחי הנכס (מוצג לפי 100%):
החזקה מלאה (100%) בתאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ (להלן: "מחצית היובל"), המחזיקה בנכס.	מבנה האחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
אפי נכסים בע"מ	ציון שמות השותפים לנכס:
01.05.2019	תאריך רכישת הנכס:
חכירה מהוונת מרמ"י	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות החכירה בתהליך רישום על שם חברת מחצית היובל. זכויות הבעלות על שם מדינת ישראל.	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
כ- 45 אלף מ"ר וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לתום שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.	נושאים מיוחדים:
עסקה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

16.2.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50% באלפי ש"ח)	2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה	566,000	618,200
רווחי שערך <sup>(1)</sup>	1,443	
עלות הרכישה (כולל הוצאות רכישה):	-	01.05.2019
שיעור תפוסה ממוצע	98%	שיעור תפוסה:
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	33,010	
סה"כ הכנסות <sup>(2)</sup>	38,554	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) <sup>(2)</sup>	97	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) <sup>(3)</sup>	*	
NOI <sup>(4)</sup>	35,678	
NOI מותאם	36,123	
שיעור תשואה בפועל	6.3%	
שיעור תשואה מותאם	6.4%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	23	

- (1) רווחי השערך אינם כוללים הפחתת עלויות הרכישה.
- (2) הכנסות ודמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- (3) לא נחתמו חוזים בגין שטחים מהותיים בשנת 2019.
- (4) ה- NOI המוצג הינו לכל שנת 2019. החברה השלימה את רכישה חלקה בנכס ביום 01 במאי 2019, וחלקה ב- NOI ממועד הרכישה בשנת 2019 הינו כ- 23.9 מיליון ש"ח.

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

שנת 2019	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)
37,418	מדמי שכירות – קבועות
-	מדמי שכירות – משתנות
1,611	מדמי ניהול
1,136	מהפעלת חניונים
-	אחרות
40,165	<b>סה"כ הכנסות</b>
	<b>עלויות</b>
(4,443)	ניהול, אחזקה ותפעול
-	פחת (ככל שנרשם)
(44)	הוצאות אחרות
(4,487)	<b>סה"כ עלויות</b>
	<b>רווח</b>
<b>35,678</b>	<b>NOI<sup>(1)</sup></b>

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

16.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי	האם מהווה ל- שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך, לשוכר, בשנת 2019	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)
מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	התקופה שנתרה (שנים)					
אין	אין	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	כ- 9 שנים <sup>(1)</sup>	כן	משרדי ממשלה	לא	68%	מדינת ישראל

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

16.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס באלפי ש"ח (50%)
146,010	28,805	32,139	34,519	37,824	מרכיבים קבועים
3,974	1,192	1,192	1,589	2,161	מרכיבים משתנים (אמדן)
<b>149,984</b>	<b>29,997</b>	<b>33,331</b>	<b>36,108</b>	<b>39,985</b>	<b>סה"כ</b>

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

16.2.6. נתונים בדבר מימון מסוים

מגדל היובל			
הלוואות	מימון מסוים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)		
20,189	הלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	חלק החברה
357,131	הלוואות לזמן ארוך:	(באלפי ש"ח)	בהלוואות של עסקה משותפת המוצגת בדוח על המצב
-	הלוואות לזמן קצר:	31.12.2018	הכספי לפי שיטת השווי המאזני
-	הלוואות לזמן ארוך:	(באלפי ש"ח)	
418,363	שווי הוגן ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):		
14.07.2011	תאריך נטילת ההלוואות המקוריות על ידי העסקה המשותפת:		
441,000	גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח):		
3.8%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019:		
אחת לרבעון	מועד פירעון קרן וריבית:		
בהסכם ההלוואות נקבעו יחסי כיסוי של דמי השכירות והכנסות נוספות ביחס לתשלומי ההלוואות, שהעיקריים בהם:			תניות פיננסיות מרכזיות:
רצועה ממשלתית - מעל 1.1 (קדימה ואחורה)			
רצועה מסחרית - מעל 1.15 שנתי קדימה, ומעל 1.2 שנתי אחורה.			

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

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

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

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

#### 16.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

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

16.2.8. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2019	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)	
566,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
משה פרידמן ורענן דוד	זהות מעריך השווי	
כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
הכנסה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי		
33,660	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי	
97	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למי"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) <sup>(1)</sup>	
39,000	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
6.83%-7.75%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי <sup>(2)</sup>	
שינוי בשווי באלפי ש"ח	ניתוח הגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
(12,500)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
14,000	ירידה של 0.5%	

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

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

## תחרות .17

שוק הנדל"ן המניב הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר הן בהיבט של רכישת נכסים והן בהיבט של השכרתם, וכל חברה העוסקת בנדל"ן מניב או כל בעל נכס, קטן כגדול, המציעים אותו להשכרה, מתחרים בפעילות החברה. כיון שמספר המתחרים בתחום הינו גדול, לא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של החברה ומעמדה. יחד עם זאת, להערכת החברה נתח השוק של החברה הינו 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 פוטנציאלים;
- 17.3. החברה מתעתדת להתמודד עם התחרותיות גם באמצעות היכרותה הטובה של הנהלת החברה הן עם ענף הנדל"ן המניב, לרבות מוכרים פוטנציאלים של נכסים, מתווכים וכדומה והן עם שוק ההון, לרבות איתור וגיוס משקיעים נוספים;
- 17.4. התמהיל המאוזן בין השימושים השונים המיוחסים למבנים המניבים (כגון מסחר, משרדים, בתי חולים סיעודיים, תעשייה, לוגיסטיקה וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי המגוון של המבנים המניבים של החברה, משפר את היכולת התחרותית של החברה ופותח בפניה אפשרויות התרחבות נוספות בקרב קהלי יעד שונים.

## הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה .18

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

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

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

לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

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



## 19. הון חוזר

לפרטים בנוגע להון החוזר של החברה ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון, 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 שלושה חודשים, ולהבטחת התשלום כאמור הועמדו לטובת החברה על ידי מרבית השוכרים בטחונות מסוג ערבויות בנקאיות, שטרי חוב או ערבויות אישיות.

## 20. מימון

### 20.1. כללי

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

### 20.2. אשראי מהותי

האשראי המהותי של החברה, בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 15-104 : אירוע אשראי בר דיווח (מעודכן), מיום 19 במרץ 2017, הן אגרות החוב (סדרות ד', ה' ו-ו') שהנפיקה החברה. לפרטים אודות אגרות החוב האמורות ודירוג החוב של החברה, ראו נספח ה' 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 2019 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2019.

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

זמן קצר			זמן ארוך			מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת	שיעור ריבית ממוצעת	סכום ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת	שיעור ריבית ממוצעת	סכום ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	
2.64%	3.92%	123,549	1.85% <sup>(1)</sup>	3.90%	2,329,290	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
0.65%	0.65%	21,000	-	-	-	מקורות חוץ בנקאיים - שקלי לא צמוד

(1) 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(ח) לדוחות הכספיים.

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

ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת במגבלות המפורטות לעיל.

### 20.5. מסגרות אשראי בנקאי

לפרטים אודות מסגרות האשראי ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון.

### 20.6. גיוס חוב

לפרטים בנוגע לאגרות החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון 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(ג) לדוחות הכספיים.

### 20.8. שעבודים

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

### 20.9. גיוס מקורות נוספים

החברה נוהגת לגייס מעת לעת את ההון והחוב הדרושים לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות גיוסים מהציבור בבורסה, באמצעות גיוסים

פרטיים ובאמצעות מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

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

## 21. מיסוי

### 21.1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות<sup>14</sup>

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

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

### 21.1.3. סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות

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

<sup>14</sup> מקורן של הוראות סעיף 21 בחוזר מס הכנסה מיום 18 בפברואר 2018.

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

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

(ב) ההכנסה לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית – "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" שהועברה לבעלי המניות לא תיחשב בידיהם כהכנסה מיגיעה אישית. משמעות הדברים היא, בין היתר, כי בשל הכנסות אלה לא תהיה זכאות למדרגות המס הנמוכות להם זכאים יחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), או לפטור על הכנסה מיגיעה אישית לנכה ולעיוור (סעיף 9(5) לפקודה).

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

#### 21.1.4. שיעורי המס בקשר להכנסות החייבות שהועברו לבעלי המניות

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

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר משיעור המס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2020 תעלה על 651,600 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על הכנסתו החייבת, מכל מקור, שתעלה על 651,600 ש"ח (649,560 ש"ח בשנת המס 2019). המס ניסף בשיעור 3% ("מס יסף").

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

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

3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי כמו יחיד. ראו סעיף קטן 1 לעיל.
4. קרן נאמנות פטורה - 23% משנת 2018 ואילך (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).
5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה-פטור.
6. תושב מדינה גומלת, המנהל תכנית חיסכון לגיל פרישה או תכנית חיסכון לטווח ארוך, הדומה במהותה לקופת גמל וכן קרן פנסיה תושבת מדינה גומלת (ובלבד שבמדינת המושב פטורים הרווחים שקיבלו ממס, בשל היותם רווחים על חיסכון לגיל פרישה) - פטור.

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%.
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23% משנת 2018 ואילך.
3. קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).
4. קרן נאמנות פטורה - פטור.
5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.
6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר מהמס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים).
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - מס חברות כאמור בסעיף קטן (א)2 לעיל.
3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו ליחיד).
4. קרן נאמנות פטורה - 23% משנת 2018 ואילך.
5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.
6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

**(ד) חלוקת שמקורן ב"הכנסות בסכום הוצאות הפחת":**

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

#### (ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות:

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

(1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. קופת גמל לקיצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - 70%

(וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

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

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

#### 21.1.5. ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות והעברתו לפקיד השומה

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

שיעור המס שחל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או פחת). החברה תחשב את שיעור המס המשוקלל לכל 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.

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

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

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

21.1.6. טבלה מסכמת

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

21.2. מיסים ששולמו בחו"ל

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

21.3. ניכוי במקור

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

21.3.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ-4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, כמפורט בסעיף 21.1.6 לעיל או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין;

21.3.2. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%;

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

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

האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי המשקיעים והחברה. ביום 1 בינואר 2006,



נכנס לתוקפו החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005, וביום 7 באפריל 2016, פורסם תיקון 222 שקבע הוראות חדשות לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. בחלק מהנושאים אין עדיין פרקטיקה מקובלת וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס האמורות. יצוין כי במסגרת האמור לעיל לא פורטו הוראות המתייחסות לקרן להשקעות במקרקעין לצרכי דיור להשקעה שאינן רלוונטיות לפעילות החברה במועד זה.

למידע נוסף בנושא מיסוי, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

## 22. מגבלות ופיקוח על החברה

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

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

## 23. הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל

### 23.1. הסכם הניהול

בספטמבר 2013 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים כמפורט להלן<sup>15</sup>. בכפוף לאמור בסעיף 23.1.10 להלן, תקופת הסכם הניהול תסתיים ביום 26 בספטמבר 2020.

#### השירותים:

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

<sup>15</sup> הסכם הניהול מחליף את הסכם הניהול הקודם שחל בין החברה לבין חברת הניהול החל ממועד הקמתה בשנת 2006 ועד לפקיעתו בספטמבר 2013.

הפעילות של החברה ובדרישות רגולטוריות.

23.1.2. יובהר, כי השקעות ומימושים שמבצעת החברה על פי עצתה של חברת הניהול 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 חברת 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"מ<sup>16</sup> 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 וכיו"ב) בקשר עם מתן השירותים, לרבות הוצאות בקשר עם איתור, בדיקה, ניהול ושמירה על ההשקעות, שכירות משרדים וכל ההוצאות הנלוות למשרדים ולפעילותה השוטפת של החברה. כמו כן 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

<sup>16</sup> 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.

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

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"). 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.

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

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

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

23.1.14 **דמי ניהול שנתיים** - בגין מתן השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה, בשיעורים ועל-פי המדרגות כדלקמן<sup>17</sup>:

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

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

23.1.15 **מענק ומניות 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).

#### (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

<sup>17</sup> לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, דמי הניהול שישולמו בגין נכסים בשווי 2 מיליארד ש"ח יהיו 12.2 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, ישולם בנוסף סך של 4.8 מיליון ש"ח. במועד פרסום דוח זה, החברה נמצאת במדרגה הרביעית (מעל 4 מיליארד ש"ח).

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

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

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

יובהר כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ- 100% מסכום המענק המקסימלי בהתאם לטבלה לעיל<sup>18</sup>.

להלן יתוארו הפרמטרים לקביעת שכום המענק:

(1) במהלך שנה קלנדארית שלמה, שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+ של מעלות או דרוג מקביל לוי<sup>19</sup>, וכן-שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. משקלו המוחלט של פרמטר זה בקביעת שכום המענק השנתי - 30%.

(2) תשואת FFO - FFO (Funds From Operations) ריאלי שנתי לפי פרסומי החברה בדו"ח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי המתוקן (הממוצע המשוקלל של ההון העצמי לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו, ללא רווחים שנצברו במהלך השנה). בגין תשואת FFO מתחת ל- 6% חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק. בגין תשואת FFO שבין 6% ל- 10% חברת הניהול תהיה זכאית לקבל באופן יחסי (ליניארית) מענק בטווח שבין 5% ל- 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 23.1.15(א) זה. גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 10%, לא יעלה שכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה

<sup>18</sup> לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, הסכום המקסימלי של המענק השנתי לא יעלה על 1 מיליון ש"ח. 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 הנדלין כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג.

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

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

### **המניות המוקצות (ב)**

השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כדלקמן:

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

המניות המוקצות יוקצו לחברת הניהול בכל מועד תשלום רבעוני (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<sup>20</sup>.

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 הניהול<sup>21</sup>.

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

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

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

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

לפרטים אודות התמורה ששילמה החברה לחברת הניהול עבור מתן שירותי ניהול בשנת 2019, ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

<sup>20</sup> לדוגמא, אם נכסי החברה הינם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, השווי השנתי של המניות המוקצות בגין נכסים בשווי 2 מיליארד ש"ח יהיה 0.4 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, יוקצו מניות נוספות בשווי של 0.6 מיליון ש"ח. סה"כ יוקצו במהלך אותה שנה מניות מוקצות בשווי של 1 מיליון ש"ח, ובכל רבעון יוקצו מניות בשווי של 0.25 מיליון ש"ח.

<sup>21</sup> 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 2020 (אסמכתא מס' 002770-01-2020)).

23.2. **הסכם להקמת חברה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים** - לפרטים אודות הסכם ההקמת חברה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים, שנחתם בין החברה לבין גיי.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, מבני תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים. עם זאת, בכוונת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים.

התמקדות החברה במגוון שימושים סקטוריאליים ובפיזור גאוגרפי כלל ארצי מאפשרת הקטנת הסיכון מפגיעה משמעותית בתיק הנכסים של החברה מנכס או שוכר בודדים או מתנדדות בסקטור או בענף פעילות מסוים.

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

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

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

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

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

## 26. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

### 26.1. מדדי ביצוע השוואתיים

#### FFO (Funds From Operations)

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 ההוגן 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 2019 הינו כ- 26.1 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 2019 הינו כ- 119.1 מיליון ש"ח, ושיעורו מתוך ה-FFO הינו כ- 49%.

סכום הדיבידנד למניה ששולם בפועל בשנת 2019 הינו 67 אגורות, על פי מספר המניות שהיו קיימות בכל חלוקת דיבידנד.

סכום ההשקעה במקרקעין מניבים בשנת 2019 בדוח על המצב הכספי הינו כ- 278 מיליון ש"ח.

#### נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות ליום 31 בדצמבר 2019

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

כל ההכנסות השוטפות של החברה (כולל הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות) בסך של כ- 561 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- 335 מיליון ש"ח, הינן מנכסים מניבים, ומהוות כ- 60% מסך ההכנסות של החברה.

לחברה הכנסות מריבית מפיקדונות ומהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח, המהוות שיעור זניח מסך הכנסות החברה מנכסים מניבים.

85% מהדיבידנד שחילקה החברה בשנת 2019 חולק מרווח שאינו ממכירת נכסים ו- 15% מרווח ממכירת נכסים. לא חולק דיבידנד מתוך רווחי שערך של נדל"ן להשקעה.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, הינו כ- 4,822 מיליון ש"ח.

#### 26.2. חמשת בעלי המניות העיקריים

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור החזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הינם כמפורט להלן:

בעל המניות <sup>22</sup>	מספר מניות	שיעור החזקה בהון המונפק	שיעור החזקה בדילול מלא
אלטשולר-שחם בע"מ	21,729,132	12.19%	11.87%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ	17,717,356	9.94%	9.68%
מנורה מבטחים החזקות בע"מ	11,152,274	6.26%	6.09%
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ	9,850,258	5.53%	5.38%
מיטב דש השקעות בע"מ <sup>(1)</sup>	9,826,165	5.51%	5.37%
<b>סה"כ</b>	<b>70,275,185</b>	<b>39.43%</b>	<b>38.39%</b>

(1) ביום 6 בינואר 2020 חדלה מיטב דש השקעות בע"מ מלהיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-003028).

<sup>22</sup> לפרטים בנוגע לבעלי העניין ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2020 (אסמכתא 2020-01-002770) המובא על דרך ההפניה.

### 26.3. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

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

לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 6.8 לעיל, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019, 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. סיכוני 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 חווי השכירות הקיימים בחברה, בייחוד לאור משבר הקורונה והאפשרות 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, לרבות כתוצאה ממשבר הקורונה, עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה ועל יכולתם לקיים את הסכמי השכירות שבינם לבין החברה.

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

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

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

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

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

במשק עשויים להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

## **27.2 סיכונים ענפיים**

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

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

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

## **27.3 סיכונים מיוחדים לחברה**

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

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

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

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

**ריט 1 בע"מ**

12 במרץ 2020  
**שמות החותמים ותפקידיהם:**  
 דרור גד, יו"ר הדירקטוריון  
 שמואל סייד, מנכ"ל



# פרק ב'

---

## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

## לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("הדוח הכספי").

### 1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

#### 1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

##### כללי

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

החברה מנצלת את נסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישת נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, בנייהולם המסחרי, בהשכרתם, בתחזוקתם ובהשבתם, 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] ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

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

##### הסביבה העסקית

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינה שנת 2019 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2018.

לאור סביבת הריבית הנמוכה ומיעוט אלטרנטיבות השקעה, מורגשת עלייה בביקושים לרכישת נכסים מניבים, וזאת לצד מחסור בנכסים מניבים למכירה. השפעתם של גורמים אלו הינה, בין היתר, עלייה במחיר הנכסים המניבים וירידה בשיעורי ההיוון המשוקללים לפיהם משוערכים הנכסים (cap rate).

בתחום המשרדים, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים, לצד שיעורי השכרה גבוהים בפרויקטים אלו. המשך שיווקם הצפוי של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים, עלול להשפיע לרעה על דמי השכירות ושיעורי התפוסה באיזורים מסוימים.

גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרה בשנים האחרונות הרחבה משמעותית של היצע שטחי המסחר בכל חלקי הארץ, במקביל לגידול בהיקף הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט וגידול ברכישות של ישראלים במסגרת חופשות בחו"ל, גורמים המשפיעים על התחרות הגבוהה הקיימת בתחום זה. מנגד, הגידול בהיקף המסחר המקוון, עשוי לתרום לעליה בביקושים לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה.

בחודש ינואר 2020, ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות הקורונה המתפשטת במהירות כעל מצב חירום בריאותי עולמי. במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, להתפרצות יש כבר השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות, עם השלכות הולכות וגדלות.

למועד זה, ניכרת השפעה ישירה על פעילותם העסקית של חלק מהשוכרים של החברה, באופן אשר עלול להביא לפגיעה בתשלום דמי השכירות על ידם, ולהשפיע על פעילות החברה ותוצאותיה:

בתחום המסחר, קיים חשש כי צעדים נוספים להגבלת התנועה וקיטון חד בתנועת המבקרים במרכזים המסחריים יביאו לירידה בפדיונות, פגיעה בצריכה הפרטית ופגיעה בעסקים. בתחום המשרדים, התמשכות אפשרית של המשבר עשויה להוביל גלי פיטורי עובדים, צמצום שטחים ואף יציאת שוכרים מחוזי שכירות קיימים. בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, הפגיעה בשרשרת האספקה, עשויה לפגוע בפעילותם העסקית של השוכרים של החברה.

בנוסף, התפשטות הנגיף גורמת לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם.

במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה. להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המאוזן בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המגמות שפורטו לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, 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.

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

### **דוחות מאוחדים מורחבים**

לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019, מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני **הדוחות המאוחדים המורחבים**, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה, התחייבויותיה ובפעילותה, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה מידע ומסייעת לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה. הדוחות המאוחדים המורחבים מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), תוך ביצוע התאמות, כמפורט בנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

### **פרטים על פעילות החברה**

ליום 31 בדצמבר 2019, נכסי החברה כוללים 44 נכסים מניבים בשטח של כ- 547 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.3%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 850 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

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



**תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח):**

2017	רבעון 4 2018	רבעון 4 2019	% שינוי 2018-2019	2018	2019	% שינוי 2018-2019	
273.7	77.0	89.0	16%	300.8	341.9	14%	NOI
-	74.5	76.2	2.3%	288.6	296.8	2.8%	NOI Same Property
198.6	57.9	64.5	11%	224.4	249.9	11%	FFO ריאלי
1.19	0.32	0.36	12%	1.29	1.40	9%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

**מדד ביצוע - NOI**

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

מודגש בזאת כי ה- NOI:

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

ה- NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות).

**מדד ביצוע - 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.

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

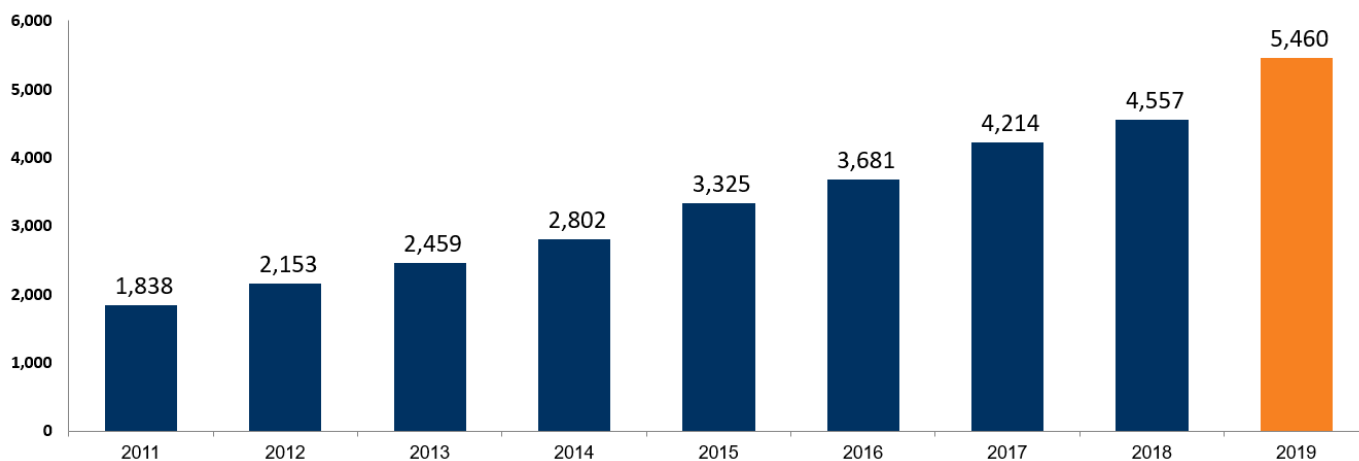
החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה- FFO וה- FFO למניה עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות שהינן קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

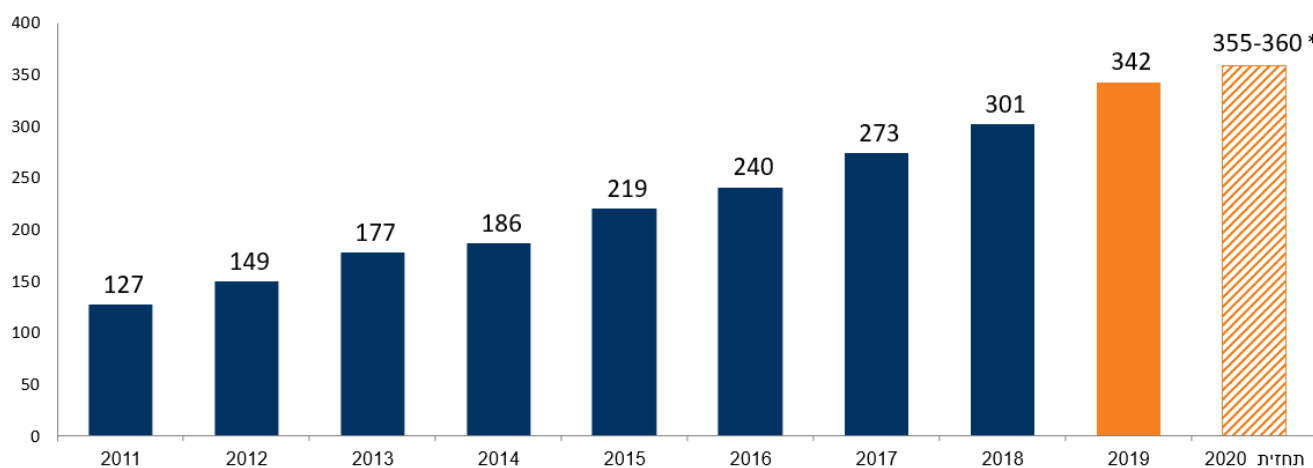
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

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

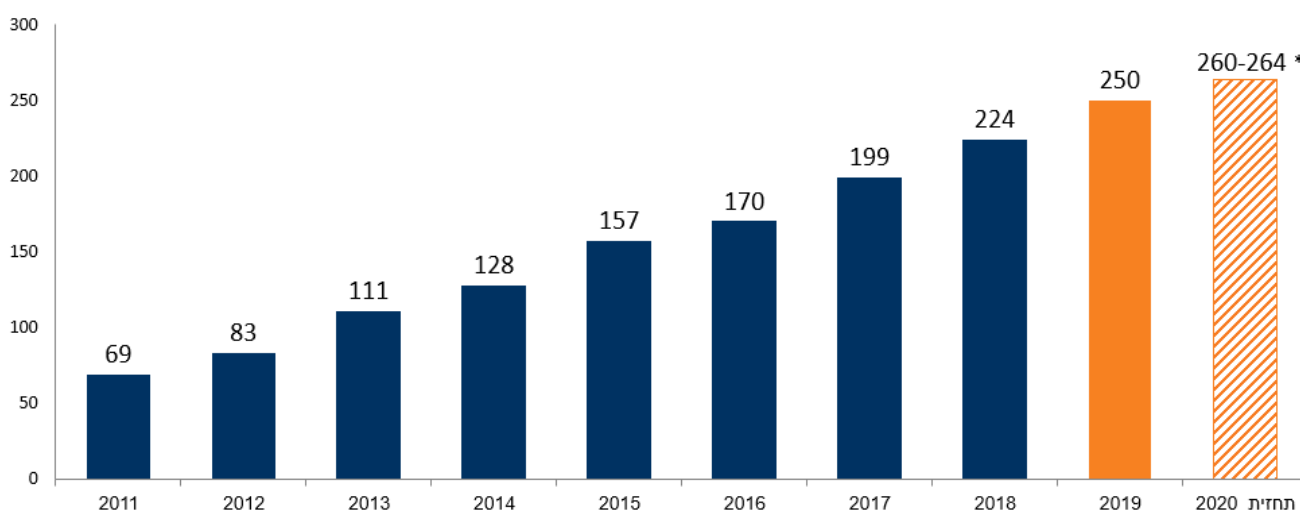
### גידול בהיקף נכסי נדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



### גידול ב- NOI (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



### גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



\* תחזית החברה, לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.

במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה ועל תוצאות פעילותה ותחזיות החברה לשנת 2020 אינן מביאות השפעה זו בחשבון.

**דגשים עיקריים לפעילות החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):**

<p><b>עמידה בתחזית ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2019</b></p> <p>NOI בפועל של כ- 342 מיליון ש"ח בשנת 2019, לעומת אומדן מקורי של כ- 302-306 מיליון ש"ח.</p> <p>FFO ריאלי בפועל של כ- 250 מיליון ש"ח בשנת 2019, לעומת אומדן מקורי של כ- 226-229 מיליון ש"ח.</p> <p>העלייה נובעת בעיקר בעקבות השלמת עסקת "מגדל היובל" בשנת 2019.</p> <p><b>לפרטים בדבר תחזית לשנת 2020, ראו בהמשך סעיף זה.</b></p>	
<p><b>תיק הנכסים המניבים גדל בכ- 20%</b></p> <p>כ- 5.5 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח, לעומת כ- 4.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.2 להלן.</p>	
<p><b>NOI - צמיחה של כ- 14%</b></p> <p>ה- NOI בשנת 2019 הסתכם בכ- 342 מיליון ש"ח, לעומת כ- 301 מיליון ש"ח אשתקד, צמיחה הנובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מהגעה להנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.</p>	
<p><b>NOI Same Property</b></p> <p><b>גידול של כ- 2.8% לעומת אשתקד, הנובע בעיקר מהגעה להנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.</b></p>	
<p><b>FFO ריאלי - גידול של כ- 11%</b></p> <p>כ- 250 מיליון ש"ח בשנת 2019, לעומת כ- 224 מיליון ש"ח אשתקד. לפרטים ראו סעיף 1.5 להלן.</p>	
<p><b>FFO ריאלי למניה - גידול של כ- 9%</b></p> <p>כ- 1.40 ש"ח למניה בשנת 2019, לעומת כ- 1.29 ש"ח למניה אשתקד.</p>	
<p><b>דירוג אגרות החוב של החברה</b></p> <p>ilAA /Stable, על ידי S&amp;P מעלות.</p>	
<p><b>נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים</b></p>	
<p><b>שיעור תפוסה גבוה</b></p> <p>שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.3% (כ- 97.6% ליום 31 בדצמבר 2018). לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.</p>	
<p><b>המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה</b></p> <p><b>דיבידנד צפוי לשנת 2020 של כ- 128 מיליון ש"ח (72 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4% (על פי מחיר הסגירה ליום 11 במרץ 2020).</b></p> <p>לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.</p>	
<p><b>נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי</b></p> <p>הנפקות חוב בשנת 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הרחבת אג"ח (סדרות ה' ו-ו') בהיקף של כ- 550 מיליון ש"ח.</li> <li>- הנפקת ניירות ערך מסחריים בהיקף של 40 מיליון ש"ח.</li> <li>- למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 225 מיליון ש"ח.</li> </ul>	
<p><b>מח"מ חוב ארוך</b></p> <p>מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.3 שנים.</p>	
<p><b>עלות החוב המשוקללת</b></p> <p>ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של כ- 2.11% ליום 31 בדצמבר 2019 (כ- 1.97% ליום 31 בדצמבר 2018).</p> <p>העלייה נובעת מהלוואות בחברת "מחצית היובל", אשר נרכשה (50%) על ידי החברה בחודש מאי 2019.</p> <p>ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ- 1.83% ליום 31 בדצמבר 2019 (כ- 1.97% ליום 31 בדצמבר 2018).</p> <p>עלות חוב שולית של כ- 1.4% צמודה (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ- 7 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 במרץ 2020).</p>	
<p><b>גידול של כ- 14% בהון העצמי (מיוחס לבעלים)</b></p> <p>כ- 2.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.3 מיליארד ש"ח אשתקד.</p>	
<p><b>גידול של כ- 13% בהון למניה (מיוחס לבעלים)</b></p> <p>כ- 14.84 ש"ח הון למניה ליום 31 בדצמבר 2019, לעומת 13.16 ש"ח אשתקד.</p>	

<sup>1</sup> למעט חלק מנכס מניב של החברה, כמפורט בביאור 17(יא) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

## עמידה בתחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2019

NOI בפועל של כ-342 מיליון ש"ח בשנת 2019 (מאוחד מורחב), בהתאם לאומדן מעודכן של החברה בסך של כ-340-342 מיליון ש"ח שפורסם בחודש נובמבר 2019 ולעומת אומדן מקורי של כ-302-306 מיליון ש"ח (\*).

FFO ריאלי בפועל של כ-250 מיליון ש"ח בשנת 2019, לעומת אומדן מעודכן של החברה בסך של כ-247-249 מיליון ש"ח שפורסם בחודש נובמבר 2019 ואומדן מקורי של כ-226-229 מיליון ש"ח.

## תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2020

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2020 הינו כ-355-360 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).  
אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2020 הינו כ-260-264 מיליון ש"ח.  
אומדן ה- FFO הריאלי למניה של החברה לשנת 2020 הינו כ-1.46-1.48 ש"ח למניה.

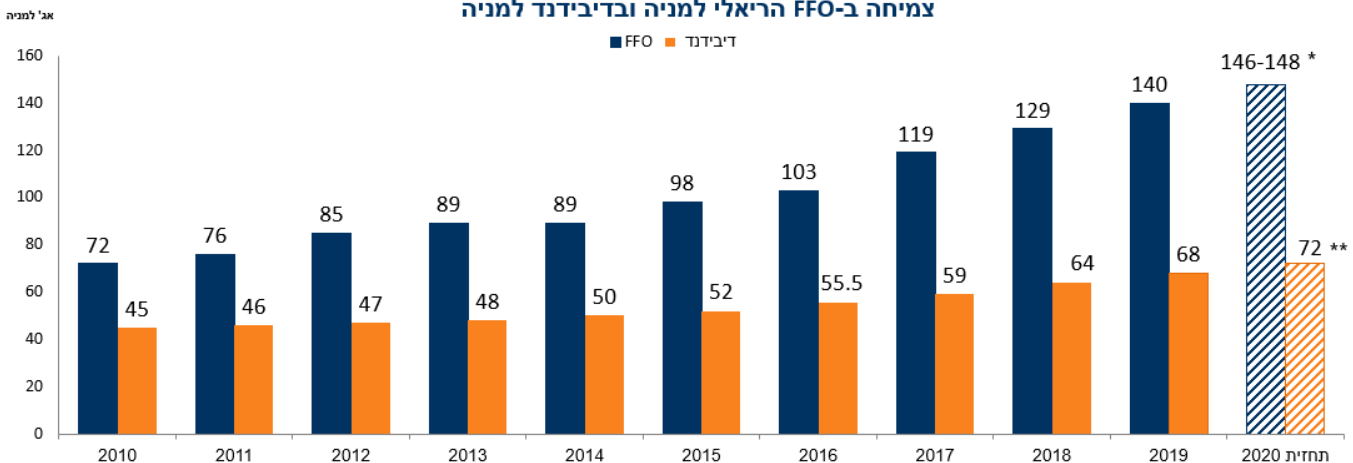
\* אומדן ה- NOI המקורי לשנת 2019 לא כלל את חלקה היחסי של החברה ב- NOI של גני שרונה (חברה מוחזקת), בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

### במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה ועל תוצאות פעילותה והאמדנים הנ"ל אינם מביאים השפעה זו בחשבון.

כאמור, אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2020. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2020, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, או שינוי לרעה במצב הכלכלי במשק.

צמיחה ב- FFO הריאלי למניה ובדיבידנד למניה



\* תחזית החברה. התחזית אינה כוללת השפעת התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות החברה, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

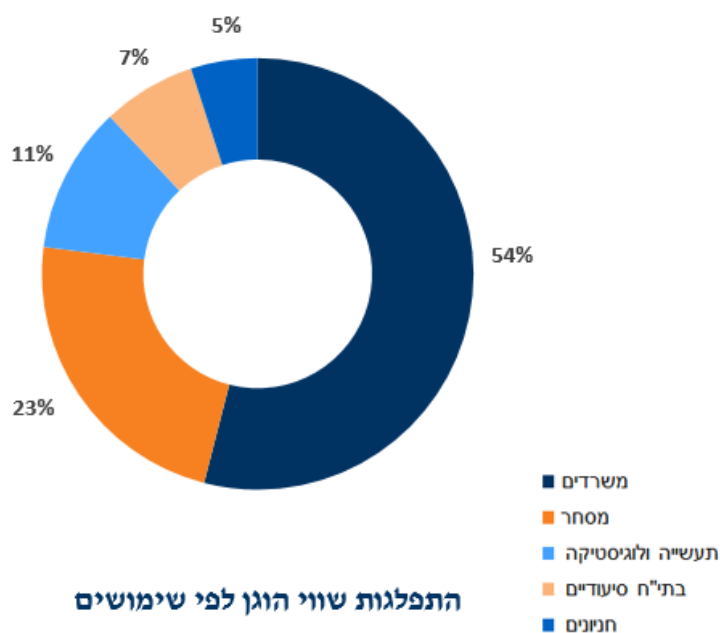
\*\* ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2020, לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן. הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 31 בדצמבר 2019 (מאוחד מורחב):

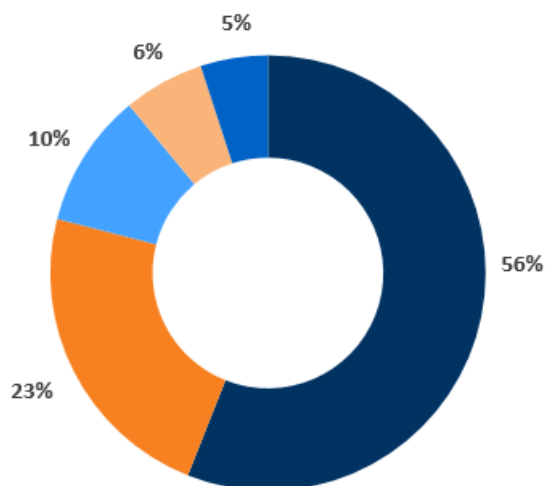
שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שוי הוגן אלפי ש"ח	% מהשוי ההוגן
משרדים	228,501	182,923	54%	95.8%	3,061,462	56%
מסחר	91,043	79,831	23%	96.1%	1,273,357	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	133,742	38,148	11%	98.9%	572,020	10%
בתי חולים סיעודיים	30,488	22,289	7%	100%	302,697	6%
חניונים	62,756	18,684	5%	100%	250,893	5%
<b>סה"כ</b>	<b>546,530</b>	<b>341,875</b>	<b>100%</b>	<b>97.3%</b>	<b>5,460,429</b>	<b>100%</b>

השווי ההוגן והשטחים המוצגים בטבלה הינם לנכסים המוחזקים ליום 31 בדצמבר 2019. ה-NOI המוצג עבור נכסים שנרכשו או נמכרו במהלך השנה, הינו ה-NOI בפועל בתקופה (ממועד רכישתם או עד מועד מכירתם של נכסים אלו, בהתאמה).

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שוי הוגן לפי שימושים



**שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):**

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ש"ח):

5,460,429	<b>נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2019</b>
(69,223)	<b>בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה*</b>
(102,115)	<b>בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות</b>
(132,594)	<b>בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים</b>
<hr/>	
5,156,497	<b>נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה</b>
88,982	<b>NOI לרבעון הרביעי של שנת 2019</b>
611	<b>התאמת NOI בגין נדל"ן מניב**</b>
358,372	<b>NOI מתוקנן בקצב שנתי***</b>
<b>6.95%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)</b>

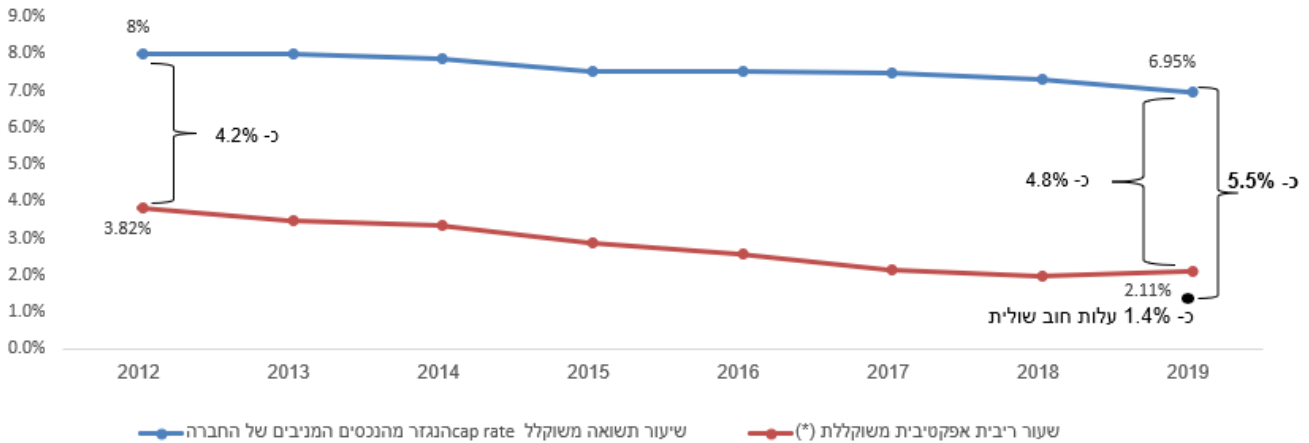
\* ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

\* התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר את ה- NOI הצפוי בגין חוזי שכירות חתומים.

\*\*\* NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת בסעיף זה לעיל.

האמור בסעיף זה, כולל מידע צופה פני עתיד, שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה 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, משבר עסקי של מי מהשוכרים, ו/או שינוי בפרמטרים המשמשים בקביעת השווי ההוגן.

### שיעור התשואה המשוקלל מול עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)



העלייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2018 נובעת מהלוואות בחברת "מחצית היובל" אשר נרכשה (50%) על ידי החברה בחודש מאי 2019.  
 ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך של אג"ח החברה של כ-1.83% ליום 31 בדצמבר 2019.  
 עלות חוב שולית של כ-1.4% צמודה (תשואת אג"ח (סדרה ו'), במח"מ של כ-7 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 11 במרץ 2020).

### דיבידנדים בגין רווחי השנים 2017-2020

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים 2017-2020:

2017	2018	2019	2020	
99.5	111.5	121	128 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.59	0.64	0.68	0.72	דיבידנד למניה (ש"ח)**

\* דיבידנד מינימאלי לשנת 2020, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2020, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.  
 \*\* עפ"י מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה וחלוקת דיבידנד במהלך התקופה ראו סעיף 1.9 להלן.  
 הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

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

### רכישת בניין משרדים - בית הטרמינל 2, לוד

בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם, לרכישת מלוא הזכויות בבניין משרדים הידוע כ- "בית הטרמינל 2", הממוקם באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 8,320 מ"ר ועוד כ-228 מקומות חנייה ("הנכס"), בתמורה לסך של 93 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בחודש מאי 2019. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 4 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%. ה-NOI השנתי מהנכס משקף תשואה של כ- 6.3%.

### מכירת זכויות במרכז מסחרי בעפולה

בחודש ינואר 2019 מכרה החברה חלק במרכז המסחרי בעפולה ("המרכז"), לשותפתה בנכס, גיי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTLV"), במסגרת מימוש אופציה על ידי JTLV (אשר הוקנתה לה בשנת 2015), בתמורה לסך של כ- 81 מיליון ש"ח, ולאחריה מחזיקה החברה ב- 60% מהמרכז ו-JTLV ב- 40% (20%/80% לפני מימוש האופציה). בגין המכירה, הכירה החברה ברווח בסכום לא מהותי.

### רכישת מניות איגוד מקרקעין - מבני תעשייה ולוגיסטיקה בפארק התעשיות בר לב וציפורית

בחודש פברואר 2019 רכשה החברה כ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 14,400 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה וממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר. כל המבנים מושכרים במלואם. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)2) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

### רכישת חלקים נוספים - מרכז מסחרי בנתיבות

בחודש אפריל 2019 השלימה החברה את רכישת יתרת זכויות השותפים במרכז המסחרי בנתיבות. לאחר הרכישה הנוספת, מחזיקה החברה ב- 100% מהמתחם, הכולל כ- 14,000 מ"ר. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6(א)2) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

### רכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

ביום 1 במאי 2019 השלימה החברה את רכישתם מצד ג' ("המוכר") של מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהון המניות המונפק של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות המונפק של מחצית היובל מוחזקת בידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").

מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה של כ- 98%. כ- 45,000 מ"ר משטחי הנכס וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לתום שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.

התמורה ששולמה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח ("התמורה"). במועד השלמת העסקה, הקצתה החברה למוכר על חשבון התמורה, בהקצאה פרטית, כ- 1.2 מיליון מניות רגילות של החברה בשווי 20 מיליון ש"ח (על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שנקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שקדמו למועד השלמת העסקה).

בחודש אפריל 2019, בהמשך למשא ומתן בין החברה לבין המוכר לבין השותפה, נחתמה תוספת להסכם המכר בין החברה לבין המוכר, וכן נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין המוכר לבין השותפה ("הסכם הפשרה"). בהתאם להסכם הפשרה, ויתרה השותפה על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות בקשר עם העסקה, וסוכם, בין היתר, כי החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 25 מיליון ש"ח. כמו כן, סוכם כי השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת שהייתה קיימת במועד השלמת העסקה, למשך 6 שנים נוספות.

חלק החברה ב-NOI השנתי מהנכס הינו כ- 36 מיליון ש"ח.



### מכירת מבנה תעשייה ביבנה

בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה את מכירת מלוא זכויותיה במבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הצפוני ביבנה בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח.  
בעקבות העסקה, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח חשבונאי בסכום של כ-8 מיליון ש"ח.  
לפרטים נוספים, ראו ביאור 6(א)(4) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

### איגוד מקרקעין - בית לחם הגלילית

בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה רכישת 50% מהון המניות המונפק של חברה פרטית, שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 33 דונם, הממוקמים בסמוך למושב בית לחם הגלילית ("חברת הנכס").  
בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.  
לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)(7) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

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

### מתחם אינפיניטי פארק – רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם אינפיניטי פארק, הממוקם בצומת רעננה ("המתחם"): בשנת 2018 החלה לפעול תחנת רכבת הצמודה למתחם. כמו כן, התקבל היתר בנייה להקמת חניון תת קרקעי, מעליו צפוי לקום מגדל משרדים בן 30 קומות. שלב החפירה והדיפון, אשר החל במהלך שנת 2019, הסתיים לאחרונה, והחברה נערכת להמשך ביצוע החניון ותחילת הקמת מגדל המשרדים.

לפרטים בדבר המתחם, ראו סעיף 16.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

### איגוד מקרקעין – בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה

בחודש מרץ 2020, לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין ("החברה הפרטית").  
החברה מחזיקה 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.  
החברה הפרטית התקשרה בהסכם חכירה לטווח ארוך של מגרש בשטח של כ-2.5 דונם ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, עליו בנוי מבנה הכולל כ-3,000 מ"ר ב-4 קומות משרדים וקומת מסחר. לפרטים נוספים, ראו ביאור 17(ה) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

### 1.3. הון וחוב

#### הנפקת הון

לפרטים בדבר הקצאה פרטית בהיקף של כ- 1.2 מיליון מניות, כחלק מהשלמת עסקת "מגדל היובל", ראו בסעיף 1.2 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר הנפקת הון בתקופה, ראו ביאור 12(ד) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

#### הנפקת אגרות חוב

בחודש פברואר 2019 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 282 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 338 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.57%.

בחודש יוני 2019 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ- 171 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 214 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.14%.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

#### פירעון הלוואה

בחודש יולי 2019 פרעה החברה בפירעון מוקדם, יתרת הלוואה שקלית בריבית משתנה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח, שהועמדה לחברה בשנת 2014 על ידי גופים מוסדיים, ומועד פירעונה הסופי המקורי היה בשנת 2022.

#### אשראי לזמן קצר

בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 40 מיליון ש"ח, הנושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.4%. ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש.

בחודש דצמבר 2019, נפרעו בפירעון מוקדם סך של 19 מיליון ש"ח מניירות הערך המסחריים.

#### דירוג החברה

למועד הדוח הכספי, החברה מדורגת על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות") בדירוג טווח ארוך של ilAA /Stable ודירוג טווח קצר של +1 ilA.

#### תשקיף מדף

בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

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

הסברים והערות	31.12.18	31.12.19	הסעיף
	4,655	5,394	סך המאזן המאוחד
הגידול בנכסים השוטפים נובע מגידול במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים, בעיקר בעקבות הנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה.	132	270	נכסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים בתקופה, ומהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בניכוי נדל"ן להשקעה שנמכר בתקופה. לפרטים נוספים בדבר עסקאות שבוצעו בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל. הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.	4,364	4,822	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מרכישת 50% מחברת "מחצית היובל" המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל.	93	270	השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון.	(197)	(46)	הון חוזר
מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 46 מיליון ש"ח (כ- 197 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 270 מיליון ש"ח (כ- 132 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 316 מיליון ש"ח (כ- 329 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018). הקיטון בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מגידול במזומנים ובהשקעות בנכסים פיננסיים ומפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים, בעקבות הנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה.			
החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע, ונכסיה המניבים אינם משועבדים <sup>2</sup> . 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 וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נוזילות בחברה.			
האשראי לזמן קצר מורכב בעיקר מחלויות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 126 מיליון ש"ח (כ- 116 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 107 מיליון ש"ח (כ- 136 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2018). הקיטון באשראי לזמן קצר נובע בעיקר מהנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ששימשו, בין השאר, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים.	252	233	אשראי לזמן קצר
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.	1,913	2,329	אגרות חוב לזמן ארוך, נטו
הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 424 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 119 מיליון ש"ח.	2,315	2,645	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	13.16	14.84	הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

<sup>2</sup> למעט חלק מנכס מניב של החברה, כמפורט בביאור 17(יא) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים, בשווי של כ- 14% מתוך שווי נכסי החברה (מאוחד מורחב).

## (Funds From Operations) - FFO.1.5

להסבר אודות מדד ה- FFO, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2017	שנת 2018	רבעון 1 2019	רבעון 2 2019	רבעון 3 2019	רבעון 4 2019	שנת 2019	
337.0	271.4	54.8	67.2	80.9	220.8	423.7	רווח לתקופה *
(127.3)	(72.6)	5.8	(74.8)	2.2	(153.9)	(220.7)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה *
(5.7)	7.0	(2.1)	(0.3)	(1.6)	(0.3)	(4.3)	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
1.8	1.1	(0.5)	(0.1)	1.2	(0.2)	0.4	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4.9	(2.9)	0.9	32.1	1.8	4.2	39.0	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<b>210.7</b>	<b>204.0</b>	<b>58.9</b>	<b>24.1</b>	<b>84.5</b>	<b>70.6</b>	<b>238.1</b>	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט - 1969
							<b>התאמות נוספות</b>
3.0	3.7	1.5	1.6	1.5	1.0	5.6	תשלום מבוסס מניות
<u>**(16.9)</u>	<u>2.4</u>	<u>0.5</u>	<u>(0.6)</u>	<u>0.8</u>	<u>(1.3)</u>	<u>(0.6)</u>	התאמות אחרות
<b>196.8</b>	<b>210.1</b>	<b>60.9</b>	<b>25.1</b>	<b>86.8</b>	<b>70.3</b>	<b>243.1</b>	<b>FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה</b>
<b>1.18</b>	<b>1.21</b>	<b>0.35</b>	<b>0.14</b>	<b>0.48</b>	<b>0.40</b>	<b>1.37</b>	<b>FFO למניה (ש"ח)</b>
<b>198.6</b>	<b>224.4</b>	<b>56.3</b>	<b>63.1</b>	<b>66.0</b>	<b>64.5</b>	<b>249.9</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה</b>
<b>1.19</b>	<b>1.29</b>	<b>0.32</b>	<b>0.35</b>	<b>0.37</b>	<b>0.36</b>	<b>1.40</b>	<b>FFO ריאלי למניה (ש"ח)</b>
166.9	173.3	176.1	177.2	178.1	178.1	177.4	<b>מספר המניות המשוקלל</b>

\* מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

\*\* לפרטים נוספים בדבר החלפת אג"ח שביצעה החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית, ובגינה רשמה בשנת 2017 הכנסה חד פעמית בסך של כ-17 מיליון ש"ח (שנזקק לסעיף הכנסות המימון), ראו ביאור 11(ט) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

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

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח):

רבעון 1 2019	רבעון 2 2019	רבעון 3 2019	רבעון 4 2019	שנת 2019	
80,903	84,179	86,349	83,553	334,984	הכנסות מדמי שכירות
<u>4,875</u>	<u>5,508</u>	<u>4,974</u>	<u>4,159</u>	<u>19,516</u>	עלות אחזקה ותפעול מבנים
76,028	78,671	81,375	79,394	315,468	
<u>(5,766)</u>	<u>74,760</u>	<u>(2,182)</u>	<u>158,835</u>	<u>225,647</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
70,262	153,431	79,193	238,229	541,115	
<u>9,373</u>	<u>9,349</u>	<u>9,632</u>	<u>9,859</u>	<u>38,213</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
60,889	144,082	69,561	228,370	502,902	
(5,122)	(44,254)	4,666	(5,492)	(50,202)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
<u>(859)</u>	<u>(32,325)</u>	<u>6,908</u>	<u>3,132</u>	<u>(23,144)</u>	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני
54,908	67,503	81,135	226,010	429,556	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
<b>54,908</b>	<b>67,503</b>	<b>81,135</b>	<b>226,010</b>	<b>429,556</b>	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
					<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b> <b>מיוחס ל:</b>
54,766	67,251	80,858	220,811	423,686	בעלי מניות החברה
142	252	277	5,199	5,870	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>54,908</b>	<b>67,503</b>	<b>81,135</b>	<b>226,010</b>	<b>429,556</b>	

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

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

הסעיף	2019	2018	10-12/19	10-12/18	הסברים והערות (*)
<b>NOI</b>	315.5	297.5	79.4	76.1	השינוי נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה וכתוצאה מהגעה להנבה מלאה של הנכס ברחוב המנופים, בהרצליה.
<b>התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה</b>	225.6	72.6	158.8	60.7	סעיף זה כולל שערך נכסים בסך של כ- 243 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהפחתת שיעורי ההיוון ששימשו בהערכות השווי שבוצעו בתקופה, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 13.1 מיליון ש"ח ושערך החכירה ברעננה בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח (אשתקד, שערך נכסים בסך של כ- 79.1 מיליון ש"ח, שערך החכירה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 13.5 מיליון ש"ח).
<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>	38.2	33.2	9.9	9	השינוי בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.
<b>הוצאות מימון, נטו</b>	50.2	68.7	5.5	17.5	הוצאות המימון, נטו, הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לאשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של אג"ח החברה. הקיטון בהוצאות המימון, נטו, נבע בעיקר מהכנסה בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח משערך התחייבות החכירה הדולרית בהשוואה להוצאה של כ-7 מיליון ש"ח אשתקד, וזאת בשל ירידת שער הדולר בתקופה בשיעור של כ- 7.8%, ביחס לעלייה של כ- 8% אשתקד. יצוין, כי כנגד הכנסות מימון הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה (הוצאות אשתקד) נרשמה הוצאה משערך הנכס בסכום זהה (הכנסה אשתקד), הנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.
<b>חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני</b>	(23.1)	3.3	3.1	(0.1)	כמו כן, הוצאות המימון, נטו, בשנת 2019, כוללות הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ-7 מיליון ש"ח ביחס לסך של כ- 14 מיליון ש"ח אשתקד, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ-0.3%, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 1.2% אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון, נטו, ברבעון הרביעי של שנת 2019, נובע בעיקר מהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ביחס להוצאות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח אשתקד, כתוצאה מירידת המדד בשיעור של כ-0.2%, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 0.1% אשתקד, וכן מהכנסות מימון בגין התאמת תמורה צפויה בגין רכישת מניות של חברה כלולה.
<b>מיסים על ההכנסה</b>	-	-	-	-	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהפחתת הוצאות הרכישה של חברת מחצית היובל, המחזיקה במגדל היובל בת"א. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 לעיל.
<b>הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>	423.7	271.4	220.8	110.1	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.
<b>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)</b>	2.388	1.566	1.239	0.626	

\* ככל שלא צוין אחרת, ההסברים מתייחסים לתקופה של שנה.

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

ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 83 מיליון ש"ח, לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018, והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 164 מיליון ש"ח, לעומת כ- 4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.8 להלן. לפרטים בדבר הון חוזר שלילי, ראו סעיף 1.4 לעיל.

הסברים והערות	2018	2019	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 430 מיליון ש"ח (כ- 271 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-226 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 73 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (כ- 14 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (בניכוי כ- 3 מיליון ש"ח אשתקד) ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת.	193	190	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 128 מיליון ש"ח, מהשקעה בסך של כ- 147 מיליון ש"ח באיגודי מקרקעין (לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל), מהשקעה בנכסים פיננסיים בסך של כ- 160 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה שהתקבלה בגין מכירת נכסים בסך של כ-127 מיליון ש"ח. (אשתקד בעיקר מרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 231 מיליון ש"ח, והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 35 מיליון ש"ח).	(312)	(311)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 547 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 185 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 119 מיליון ש"ח. (אשתקד מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 389 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 84 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 109 מיליון ש"ח).	119	195	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 בריבית משתנה ואשראי לזמן קצר.

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של כ- 350 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות כ- 125 מיליון ש"ח.

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

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים, ראו ביאור 17(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופה, ראו סעיף 1.3 לעיל.

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

## 1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2019 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

### מדיניות דיבידנד

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

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

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

**דירקטוריון החברה החליט ביום 12 במרץ 2020 כי הדיבידנד לשנת 2020 לא יפחת מסך של כ- 128 מיליון ש"ח (72 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 שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2019	כ- 28 מיליון ש"ח	0.16 ש"ח	אפריל 2019
14 במאי 2019	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	יוני 2019
13 באוגוסט 2019	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	ספטמבר 2019
17 בנובמבר 2019	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	דצמבר 2019
12 במרץ 2020	כ- 30 מיליון ש"ח	0.17 ש"ח	אפריל 2020

**שיעור המס** החל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או רווח הון, שבח ופחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד - ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי. להלן שיעור המס הממוצע שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בשנת 2019: יחיד (לרבות תושב חוץ) - 42.92%. יחיד ששיעור המס השולי שלו נמוך מ- 47% רשאי לפנות בבקשה לפקיד השומה, להחזר המס העודף.

חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

קרן נאמנות חייבת - 42.92% (כמו יחיד).

קרן נאמנות פטורה - שיעור מס משוקלל של 18.73%.

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.

12 במרץ 2020

שמואל סייד – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון



## נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

## נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

### דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2018			31.12.2019		
מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)	מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)
9,513	-	9,513	93,397	10,365	83,032
3,803	-	3,803	164,464	-	164,464
37,950	341	37,609	25,791	3,016	22,775
81,344	-	81,344	-	-	-
132,610	341	132,269	283,652	13,381	270,271
4,475,298	111,560	4,363,738	5,460,429	638,730	4,821,699
41,105	(51,491)	92,596	64,641	(205,405)	270,046
69,338	2,767	66,571	41,953	9,832	32,121
4,585,741	62,836	4,522,905	5,567,023	443,157	5,123,866
4,718,351	63,177	4,655,174	5,850,675	456,538	5,394,137
312,951	60,736	252,215	249,906	16,686	233,220
76,940	292	76,648	89,892	7,059	82,833
389,891	61,028	328,863	339,798	23,745	316,053
25,000	-	25,000	419,240	408,063	11,177
1,912,612	-	1,912,612	2,329,290	-	2,329,290
73,582	-	73,582	69,223	-	69,223
2,667	2,149	518	48,334	41,600	6,734
2,013,861	2,149	2,011,712	2,866,087	449,663	2,416,424
2,314,599	-	2,314,599	2,644,790	-	2,644,790
-	-	-	-	(16,870)	16,870
2,314,599	-	2,314,599	2,644,790	(16,870)	2,661,660
4,718,351	63,177	4,655,174	5,850,675	456,538	5,394,137

#### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן  
חייבים ולקוחות  
נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

#### נכסים לא שוטפים:

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

#### התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים  
זכאים ויתרות זכות

#### התחייבויות לא שוטפות:

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

#### הון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

**דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:**

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019					
מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)	מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)	מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)	
285,981	3,227	282,754	316,866	3,768	313,098	363,867	28,883	334,984	הכנסות מדמי שכירות
12,313	729	11,584	16,075	458	15,617	21,992	2,476	19,516	עלות אחזקה ותפעול מבנים
273,668	2,498	271,170	300,791	3,310	297,481	341,875	26,407	315,468	
122,421	(4,844)	127,265	68,898	(3,676)	72,574	176,330	(49,317)	225,647	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
396,089	(2,346)	398,435	369,689	(366)	370,055	518,205	(22,910)	541,115	
30,225	-	30,225	33,175	-	33,175	37,888	(325)	38,213	הוצאות הנהלה וכלליות
365,864	(2,346)	368,210	336,514	(366)	336,880	480,317	(22,585)	502,902	הכנסות מימון
23,359	55	23,304	1,128	(33)	1,161	9,834	215	9,619	הוצאות מימון
(50,558)	(1,379)	(49,179)	(71,886)	(1,983)	(69,903)	(71,640)	(11,819)	(59,821)	הוצאות מימון, נטו
(27,199)	(1,324)	(25,875)	(70,758)	(2,016)	(68,742)	(61,806)	(11,604)	(50,202)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(2,585)	2,704	(5,289)	(1,783)	(5,060)	3,277	7,960	31,104	(23,144)	רווח לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה (*)
336,080	(966)	337,046	263,973	(7,442)	271,415	426,471	(3,085)	429,556	
966	966	-	7,442	7,442	-	(2,785)	(2,785)	-	רווח לתקופה
337,046	-	337,046	271,415	-	271,415	423,686	(5,870)	429,556	
(670)	-	(670)	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר בגין: פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
336,376	-	336,376	271,415	-	271,415	423,686	(5,870)	429,556	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
									סה"כ רווח כולל לתקופה
336,376	-	336,376	271,415	-	271,415	423,686	-	423,686	סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
-	-	-	-	-	-	-	(5,870)	5,870	בעלי מניות החברה
336,376	-	336,376	271,415	-	271,415	423,686	(5,870)	429,556	זכויות שאינן מקנות שליטה

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

**לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:**

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפרעון לאחר 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	אגרות חוב	
207,571	101,550	21,000	85,021	שנה ראשונה
173,624	21,481	-	152,143	שנה שנייה
254,876	22,294	-	232,582	שנה שלישית
255,714	23,132	-	232,582	שנה רביעית
1,843,990	324,213	-	1,519,777	שנה חמישית ואילך
<b>2,735,775</b>	<b>492,670</b>	<b>21,000</b>	<b>2,222,105</b>	<b>סה"כ פרעונות</b>
230,732				יתרת פרמיה
31,929				יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
<b>2,998,436</b>				<b>סך חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>

## נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

### א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

#### א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

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

#### ב. תיאור סיכונים השוק

סיכונים השוק העיקריים אליהם חשופה החברה הינם:

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

#### ג. מדיניות החברה בניהול סיכונים השוק הללו הינה כדלקמן:

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

עודפי המזומן של החברה יושקעו בדרך כלל בהשקעות שקליות סולידיות לטווחים קצרים. דירקטוריון החברה לא קבע קריטריונים ומגבלות כמותיות להיקף החשיפות, ואלו יבחנו על ידו מעת לעת בהתאם לסיכונים השוק אליהם חשופה החברה.

#### ד. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים השוק ואופן מימושה

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

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:**

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

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

<u>הפסד מהשינויים</u>			<u>רווח מהשינויים</u>			<u>המכשיר הרגיש</u>
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן ליום (*)</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>		
<u>ירידה של 2% בריבית***</u>	<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>31.12.19</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	<u>עליה של 2% בריבית***</u>
(317)	(4)	(2)	(2,690)	2	4	274
						<u>אגרות חוב מונפקות**</u>

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

\*\* שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 0.2% ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי הוגן בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2019.

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

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

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>	
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>		
<u>-0.2%</u>	<u>-0.1%</u>	<u>31.12.19</u>	<u>+0.1%</u>	<u>+0.2%</u>	
5.4	2.7	(2,690)	(2.7)	(5.4)	
					<u>אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)</u>

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

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

<u>הפסד מהשינויים</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>רווח מהשינויים</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>31.12.19</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(11)	(5.5)	111	5.5	11	<u>נכסים פיננסיים (*)</u>

(\*) ניירות ערך סחירים שיש להם מחירי שוק.

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

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

**1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית**

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

בדירקטוריון החברה מכהנים שלושה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (ביניהם נכללים שני הדירקטורים החיצוניים). לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים, ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי ותקנה 26 בפרק ד'.

**3. מבקר פנימי**

המבקר הפנימי בחברה, מר משה כהן החל לכהן כמבקר פנימי בתאריך 1 במרץ 2007. מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 במרץ 2007, בהסתמך על השכלתו, כישוריו וניסיונו המקצועי העשיר ורב 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 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה, ואינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה. המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד חייקין, כהן, רובין ושות'. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר פנים. תוכנית העבודה של המבקר הפנימי נקבעה על פי תוצאות עבודת סקר הסיכונים אשר ביצע בשנת 2017. תוכנית העבודה השנתית נקבעת בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי וההנהלה הבכירה של החברה, ומאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה. היקף העסקת המבקר ותוכנית הביקורת נקבעו בתיאום עם ועדת הביקורת של החברה. שינוי בתוכנית העבודה כפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה. בשנת 2019 הושקעו על ידי המבקר הפנימי כ-350 שעות עבודה<sup>3</sup>. היקף זה נקבע במסגרת תוכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תוכנית העבודה.

<sup>3</sup> בתוספת 100 שעות עבודה אשר הושקעו בביצוע סקר הערכת סיכונים סייבר באמצעות גורם חיצוני.

בשנת 2019 הוגשו 4 דוחות ביקורת בכתב של המבקר הפנימי, והם נדונו בישיבות ועדת הביקורת שנתקיימו בימים 22 ביולי 2019, 17 בדצמבר 2019 ו-27 בפברואר 2020. המבקר הפנימי מגיש את הדוחות בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת.

התגמול של המבקר הפנימי נקבע על פי היקף העסקתו. בגין שנת 2019 התגמול הינו כ-85 אלפי ש"ח.

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

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

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

דירקטוריון החברה סבור כי היקף הביקורת הפנימית ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים וכי השכר המשולם לו הינו הוגן וסביר ולא עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.

#### **4. פרטים בדבר המבקר של החברה ושכר רואי החשבון**

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

השכר הכולל ששולם בשנת 2019 עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת (לרבות שירותי מס, תשקיף מדף ודוחות הצעת מדף): כ-610 אלפי ש"ח (בשנת 2018 כ-500 אלפי ש"ח). במתן שירותים אלה הושקעו כ-3,700 שעות (בשנת 2018 כ-3,270 שעות).

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

שירותי ביקורת עבור עסקאות משותפות מסוימות ניתנו על ידי משרד קוסט פורר גבאי את קסירר. השכר ששולם על ידי החברה הינו כ-32 אלפי ש"ח. שעות העבודה שהושקעו הינן כ-170 שעות (בשנת 2018 כ-32 אלפי ש"ח, וכ-170 שעות).

#### **5. תוכנית אכיפה פנימית**

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

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

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

בשנת 2018 ביצעה החברה סקר ציות ובדיקה מקיפה לצורך עדכון והתאמת תכנית האכיפה הפנימית לעת הנכחית ולפעילות החברה, באמצעות גורם חיצוני.

ביום 12 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה את תכנית האכיפה המעודכנת.



#### **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 להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 והתקנות מכוחם, וזאת על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה (להלן: "אמות המידה"). עסקת תסווג כעסקה שאינה חריגה אם היא עומדת בשלושה קריטריונים מצטברים: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה (2) בתנאי שוק (3) ואינה מהותית לחברה. דהיינו, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. אחת לשנה, מגישה הנהלת החברה לועדת הביקורת דוח מסכם של העסקאות שנבחנו במהלך השנה החולפת ואשר סווגו, בהתאם לאמות המידה המפורטות לעיל, כעסקאות שאינן חריגות. בהתאם לכך, הגישה הנהלת החברה דוח מסכם כאמור, לועדת הביקורת בישיבתה ביום 17 בדצמבר 2019. בישיבתה האמורה בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה ובדקה את הצורך בעדכון, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדיווח ובהנחיות רגולטוריות. ועדת הביקורת מצאה כי אין צורך בעדכון אמות המידה.

#### **7. מדיניות התגמול של החברה**

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

בהתאם להוראות סעיף 267 א(ד) לחוק החברות, מדיניות תגמול טעונה אישור מדי שלוש שנים, ולפיכך תוקפה של מדיניות התגמול הוארך באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 באוקטובר 2016 וביום 3 בנובמבר 2019, לאחר שועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו את מדיניות התגמול ומצאו כי אין צורך לערוך בה שינויים כלשהם, ולכן המליצו לאסיפה הכללית על הארכת תוקפה, וזאת על יסוד הנימוקים שעמדו בבסיס ההחלטות הקודמות לאישור מדיניות התגמול של החברה, אשר עומדים בתוקפם. כאמור לעיל, ביום 3 בנובמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את המשך תוקפה של מדיניות התגמול של החברה, החל מיום 7 באוקטובר 2019.

#### **8. מינויים וסיום כהונה של דירקטורים**

ביום 1 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה להאריך את כהונתו של מר אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים החל מיום 12 באוגוסט 2019, וכן את מינויו של מר יקותיאל (קותלי) גביש כדירקטור בחברה, החל מיום 17 באוגוסט 2019. ביום 16 באוגוסט 2019, סיים מר אהוד גת את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה, תפקיד בו כיהן 9 שנים.

ביום 3 בנובמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של מר דרור גד, מר דוד ברוך, מר יצחק שריר, מר קותי גביש ומר עופר ארדמן, כדירקטורים בחברה, החל מאותו המועד.

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

### 1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

### 2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע 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. מעריכי שווי מהותיים מאוד

להלן פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970: מעריכת השווי החיצונית של עיקר נכסי החברה הינה גב' דברת אולפינר.

גב' דברת אולפינר ("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 2019, כ-94% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על-כן היא "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

החברה התחייבה לשפות את מעריכת השווי בגין נזקים כספיים שייגרמו לה (ככל שיגרמו) בקשר עם הערכות השווי שבוצעו עבור החברה, הנובעים מהנתונים שנמסרו לה על ידי החברה.

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

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

לפרטים נוספים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד שבוצעה על ידי מעריכת השווי, ראו בסעיף 16.1.8 לפרק א' לדוח התקופתי.

#### **4. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי**

בדבר התקשרויות לרכישת נכסים לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. בדבר פירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו ביאור 22 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

**נספח ה' - 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	01-03/2018 (מימוש)
	18.10.12	31.03.15	29.01.18	אופציות)
	24.3.13	22.7.15	07.02.19	30.06.19
ערך נקוב במועד ההנפקה	125,000-19.7.10	139,794-16.9.13	143,936-2.11.15	187,397-15.06.16
	30,000-31.1.12	61,000-20.8.14	78,109-8.12.16	40,428-10-12/2017
	41,058-23.2.12	96,600-26.10.14	90,537-31.8.17	61,772-01-03/2018
	125,000-1.5.12	102,667-9.2.15	196,895-21.12.17	171,155-30.06.19
	102,400-18.10.12	40,600-31.3.15	260,106-29.01.18	
	132,820-24.3.13	190,424-22.7.15	281,911-07.02.19	
	70,905-8.12.16			
	100,000-25.4.17			
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	1,051,494	460,752
ערך נקוב ליום 31.12.19	80,360	662,467	1,006,202	442,012
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.12.19	86,987	665,070	1,018,217	451,831
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.19	960	7,528	11,525	4,475
שווי הוון ליום 31.12.19	89,787	763,957	1,273,852	562,682
שווי בורסאי ליום 31.12.19	89,787	763,957	1,273,852	562,682
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושניים תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה תשלומים שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים 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 רו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824

הסעיף דוא"ל	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
	<a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a>	<a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a>	<a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a>	<a href="mailto:ori@slcpa.co.il">ori@slcpa.co.il</a>
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	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilA+/Stable	ilA+/Stable	ilAA-/Stable	ilAA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable	ilAA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 3 באוגוסט 2011 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- ilAA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA/Stable
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	לא	כן	כן	כן

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 באוגוסט 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-068646).

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,645 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 כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות); (ד) אגרות החוב (סדרה ה') יהיו במעקב דרוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,645 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,645 מיליון ש"ח.

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

**נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2019 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)**

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
					<b>נכסים שוטפים</b>
83,032	-	570	-	82,462	מזומנים ושווי מזומנים
					נכסים פיננסיים הנמדדים
164,464	-	-	-	164,464	בשווי הוגן
22,775	1,457	-	-	21,318	חייבים ולקוחות
<u>270,271</u>	<u>1,457</u>	<u>570</u>	<u>-</u>	<u>268,244</u>	
					<b>נכסים לא שוטפים</b>
4,821,699	4,821,699	-	-	-	נדליין להשקעה
					השקעות המטופלות לפי שיטת
270,046	270,046	-	-	-	השווי המאזני
32,121	27,138	-	3,358	1,625	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>5,394,137</u>	<u>5,120,340</u>	<u>570</u>	<u>3,358</u>	<u>269,869</u>	
					<b>התחייבויות שוטפות</b>
233,220	-	-	123,549	109,671	התחייבויות לתאגידי בנקאיים
					ולנותני אשראי אחרים
82,833	5,349	-	26,265	51,219	זכאים ויתרות זכות
<u>316,053</u>	<u>5,349</u>	<u>-</u>	<u>149,814</u>	<u>160,890</u>	
					<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
11,177	-	-	-	11,177	התחייבויות לתאגידי בנקאיים
					ולנותני אשראי אחרים
2,329,290	-	-	2,329,290	-	אגרות חוב, נטו
69,223	-	*69,223	-	-	התחייבות בגין חכירה מימונית
6,734	-	-	4,695	2,039	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,644,790	2,644,790	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של
					החברה
16,870	16,870	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,394,137</u>	<u>2,667,009</u>	<u>69,223</u>	<u>2,483,799</u>	<u>174,106</u>	

\* דולר צמוד CPI אמריקאי.

12 במרץ, 2020

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 2019 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961.

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

בכבוד רב,

זיו האפט  
רואי חשבון

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

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקר באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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



לכבוד

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

ג.א.ג,

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

ידוע לנו כי החברה עשויה להגיש דוחות הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 20 בפברואר 2020, הנושא תאריך 21 בפברואר 2020.

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2020 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2020 על ביקורות של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב, 12 במרץ 2020

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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



# פרק ג'

---

**דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום**

**31.12.2019**

## ריט 1 בע"מ

### דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

## תוכן העניינים

### עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-63	ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות 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 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 12 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב, 12 במרץ 2020

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2.93% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-5.82%, כ-6.52% וכ-7.39% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 12 במרץ 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל אביב, 12 במרץ 2020

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>ביאור</u>	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
9,513	83,032	3	מזומנים ושווי מזומנים
3,803	164,464	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
37,609	22,775	5	חייבים ולקוחות
81,344	-	6(א)	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>132,269</u>	<u>270,271</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
4,363,738	4,821,699	6	נדל"ן להשקעה
92,596	270,046	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
66,571	32,121		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>4,522,905</u>	<u>5,123,866</u>		
<u>4,655,174</u>	<u>5,394,137</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
252,215	233,220	8	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
76,648	82,833	9	זכאים ויתרות זכות
<u>328,863</u>	<u>316,053</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
25,000	11,177	10	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
1,912,612	2,329,290	11	אגרות חוב, נטו
73,582	69,223	6(י)	התחייבות בגין חכירה מימונית
518	6,734		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>2,011,712</u>	<u>2,416,424</u>		
			<b>הון</b>
2,314,599	2,644,790		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	16,870		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,314,599</u>	<u>2,661,660</u>	12	סה"כ הון
<u>4,655,174</u>	<u>5,394,137</u>		

אבירם בנאסולי  
סמנכ"ל כספים

שמואל סייד  
מנכ"ל

דרור גד  
יו"ר הדירקטוריון

12 במרץ 2020  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ריט 1 בע"מ**

**דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			<b>ביאור</b>
<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	
282,754	313,098	334,984	הכנסות מדמי שכירות
11,584	15,617	19,516	עלות אחזקה ותפעול מבנים
<u>271,170</u>	<u>297,481</u>	<u>315,468</u>	
127,265	72,574	225,647	6(ב) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
398,435	370,055	541,115	
30,225	33,175	38,213	14 הוצאות הנהלה וכלליות
<u>368,210</u>	<u>336,880</u>	<u>502,902</u>	
23,304	1,161	9,619	15 הכנסות מימון
(49,179)	(69,903)	(59,821)	15 הוצאות מימון
(25,875)	(68,742)	(50,202)	הוצאות מימון, נטו
(5,289)	3,277	(23,144)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>337,046</u>	<u>271,415</u>	<u>429,556</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
-	-	-	16 מסים על הכנסה
<u>337,046</u>	<u>271,415</u>	<u>429,556</u>	<b>רווח לתקופה</b>
<b>הפסד כולל אחר בגין:</b>			
(670)	-	-	פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
<u>336,376</u>	<u>271,415</u>	<u>429,556</u>	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>			
<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>			
336,376	271,415	423,686	בעלי מניות החברה
-	-	5,870	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>336,376</u>	<u>271,415</u>	<u>429,556</u>	
<u>2.019</u>	<u>1.566</u>	<u>2.388</u>	21 רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
<u>2.002</u>	<u>1.559</u>	<u>2.374</u>	21 רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
<u>166,924</u>	<u>173,277</u>	<u>177,420</u>	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
<u>168,323</u>	<u>174,055</u>	<u>178,468</u>	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ריט 1 בע"מ**

**דוחות מאוחדים על שינויים בהון (באלפי ש"ח)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019**

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



**ריט 1 בע"מ**

**דוחות מאוחדים על שינויים בהון (באלפי ש"ח)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018**

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ריט 1 בע"מ**

**דוחות מאוחדים על שינויים בהון (באלפי ש"ח)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017**

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ריט 1 בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
337,046	271,415	429,556	רווח כולל לתקופה
<u>(159,496)</u>	<u>(78,463)</u>	<u>(239,891)</u>	<b>התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'): מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>
<u>177,550</u>	<u>192,952</u>	<u>189,665</u>	
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b>
(400,584)	(230,745)	(127,769)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	126,908	מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	(132,006)	רכישת חברות בנות (נספח ג')
(13,130)	(34,886)	(15,070)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
498	(4,500)	(159,554)	נכסים פיננסיים, נטו
<u>(19,177)</u>	<u>(42,169)</u>	<u>(3,666)</u>	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>(432,393)</u>	<u>(312,300)</u>	<u>(311,157)</u>	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
115,161	(123,939)	(47,966)	(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
(7,500)	(2,500)	(99,629)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
265,917	389,222	546,613	הנפקת אגרות חוב, נטו
6,694	-	-	הנפקת אופציות לאגרות חוב
(144,907)	(84,246)	(84,938)	פדיון אגרות חוב
(98,291)	(109,147)	(119,069)	דיבידנד ששולם
<u>77,855</u>	<u>49,884</u>	<u>-</u>	הנפקת מניות, נטו
<u>214,929</u>	<u>119,274</u>	<u>195,011</u>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
(39,914)	(74)	73,519	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>49,501</u>	<u>9,587</u>	<u>9,513</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<u>9,587</u>	<u>9,513</u>	<u>83,032</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ריט 1 בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)**

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

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			<b>ביאור</b>
<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	
<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>			
3,037	3,728	5,586	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
5,289	(3,277)	23,144	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,719	13,921	6,785	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(15,269)	1,122	(3,061)	7(ג) שערך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(127,265)	(72,574)	(225,647)	6(ב) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(20,245)	(28,088)	(35,649)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
57,601	80,468	80,786	הוצאות מימון אחרות, נטו
<u>(95,133)</u>	<u>(4,700)</u>	<u>(148,056)</u>	
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>			
(22,530)	15,122	8,924	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
23,332	(12,871)	(12,635)	קיטון (גידול) בזכאים ויתרות זכות
<u>802</u>	<u>2,251</u>	<u>(3,711)</u>	
<b>מזומנים מפעילות שוטפת:</b>			
(65,298)	(76,056)	(88,678)	ריבית ששולמה
133	42	554	ריבית שנתקבלה
<u>(65,165)</u>	<u>(76,014)</u>	<u>(88,124)</u>	
<u>(159,496)</u>	<u>(78,463)</u>	<u>(239,891)</u>	

**נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	
<u>10,034</u>	<u>7,964</u>	<u>27,909</u>	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,010</u>	6(א) התאמת תמורה שטרם שולמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ריט 1 בע"מ****דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)****נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
-	-	339
-	-	(95,093)
-	-	(185,092)
-	-	128,179
-	-	11,000
-	-	(140,667)
-	-	(21,818)
-	-	20,000
-	-	10,355
-	-	124
-	-	(132,006)

**נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה\*:**

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

\* לפרטים בדבר רכישת חברות בנות ראה ביאורים 7(ג)(1) ו-7(ג)(2).

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 המאוחדים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

**ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:**

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

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

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים, למעט לאמור בביאור 2 (ד).

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

**ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:**

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9'ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

שיעור נכסי החברות הבנות מתוך נכסי החברה במאוחד.

שיעור התחייבויות החברות הבנות מתוך התחייבויות החברה במאוחד.

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):****ד. יישום לראשונה של תקנים חדשים:**

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים ופרשנויות, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2019:

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

IFRS 16, שתחילתו מיום 1 בינואר 2019, 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).

לתקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה מאחר ובכל החכירות המהותיות שהחברה צד להן, החברה הינה מחכירה תפעולית או חוכרת מימונית.

**2. 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 שבמהותן 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 המתחילות ביום 1 בינואר 2019, 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. לתקן החדש אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

**ה. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:**

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים (המשך):

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

ו. **שווי הוגן:**

1. **מדידת שווי הוגן:**

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

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

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

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

2. **מידרג השווי ההוגן:**

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

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

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

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



**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**1. שווי הוגן (המשך):**

**2. מידרג השווי הוגן (המשך):**

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במידרג השווי הוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי הוגן 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.

**2. חברות בנות:**

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

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

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

**ה. זכויות שאינן מקנות שליטה:**

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

**ט. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק:**

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

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

- מודדת כל נכס או התחייבות ניתנים לזיהוי, אשר אינם נמדדים לראשונה בעלות, בהתאם לדרישות המדידה לראשונה שחלות על אותו נכס או על אותה התחייבות;

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

- מקצה את יתרת מחיר העסקה לנכסים ולהתחייבויות שניתנים לזיהוי על בסיס ערכי השווי הוגן היחסיים של נכסים והתחייבויות אלה במועדי הרכישה.

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

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):****י. הסדרים משותפים:**

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

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

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

**יא. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות:**

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

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

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

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

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין החברות הכלולות והעסקאות המשותפות יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקה של החברה בהן.

בחינה של ירידת ערך בהשקעה בחברות הכלולות בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביעות על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה המשותפת.

עליה בשיעור ההחזקה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלת בהתאם לשיטת הרכישה מחושבת רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה.

**יב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

- 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(יד) ו-2(טו) להלן.
- 2. מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יג. תקופת המחזור התפעולי של החברה:**

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד שנה אחת.

**יד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:**

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

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות) *
99.4	100.2	100.8	לפי מדד בגין
99.3	100.5	100.8	לפי מדד ידוע
3.467	3.748	3.456	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

**לשנה שהסתיימה ביום**

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>

			מדד המחירים לצרכן
0.40	0.80	0.60	לפי מדד בגין
0.30	1.20	0.30	לפי מדד ידוע
(9.83)	8.10	(7.79)	דולר של ארה"ב

\* בסיס ממוצע 2018 = 100.

**טו. עסקאות במטבע חוץ:**

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

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

**טז. פריטים כספיים צמודי מדד:**

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

**יז. מזומנים ושווי מזומנים:**

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יח. מכשירים פיננסיים:**

**1. נכסים פיננסיים:**

הטיפול החשבונאי עד 31 בדצמבר 2017:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. נכס פיננסי מסווג במועד ההכרה לראשונה לאחת מבין הקבוצות הבאות, בהתאם למטרה לשמה נרכש הנכס הפיננסי:

(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 נמדדו בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן הוכרו ברווח והפסד. עלויות עסקה המיוחסות לנכסים אלה הוכרו בדוח ברווח והפסד בעת התהוותן.

(ב) הלוואות וחייבים:

נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או שניתנים לקביעה ושאין מצוטטים בשוק פעיל, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר הכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו 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, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלו נמדדו בשווי הוגן, כאשר השינויים בשווי ההוגן, הוכרו כרכיב נפרד ברווח כולל אחר ונצברו בהון, למעט שינויים בשווי ההוגן המיוחסים לדיבידנדים בגין מכשיר הוני, לצבירת ריבית אפקטיבית והפרשי שער בגין מכשירי חוב, אשר הוכרו ברווח והפסד.

הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018:

נכס פיננסי מוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד קשירת העסקה.

נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

(א) מכשירי חוב בעלות מופחתת: מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדים לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית מוכרות לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי הפרשה לירידת ערך).

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. מכשירים פיננסיים (המשך):

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוכרת כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות:

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

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

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ותמורה תלויה ברכישת חברות המהווה עסק, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו בדרך כלל בערכו הנומינלי.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

הטיפול החשבונאי עד 31 בדצמבר 2017:

החברה בחנה 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 והייתה קיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, טיפלה 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, הועבר מרווח כולל אחר לרווח או הפסד כתיאום בגין סיווג מחדש לרווח או הפסד. הפסדים מירידת ערך, שהוכרו ברווח או הפסד בגין מכשיר הוני, לא בוטלו דרך רווח או הפסד.

הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018:

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

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

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יח. מכשירים פיננסיים (המשך):**

**4. גריעת מכשירים פיננסיים:**

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

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

במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הנ"ל מטופלים בדרך של התאמת הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית, בכדי לשקף את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים המעודכן. הערך בספרים מחושב מחדש באמצעות חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית הנוכחית. התאמת הערך בספרים של ההתחייבות מוכרת ברווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה בסעיף מימון.

**יט. נדל"ן להשקעה:**

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות 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.
5. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יט. נדל"ן להשקעה (המשך):**

6. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.
7. נדל"ן להשקעה שנרכש בהסכמי רכישה והשכרה חוזרת מוצג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה היות והסכם ההשכרה החוזרת עונה לקריטריונים לסיווג כ"חכירה תפעולית" בהתאם לעקרונות שנקבעו בתקן הבינלאומי IFRS 16 הדין בחכירות.

**כ. אגרות חוב:**

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

**כא. חכירה:**

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

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

**כב. הכרה בהכנסה:**

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

**כג. 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.

**כד. 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.

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**כד. רווח למניה (המשך):**

נחשבות ככאלו שהומרו למניות רגילות בתחילת התקופה או, ממועד הנפקת המניות הרגילות הפוטנציאליות, כמאוחר שבהם. מניות רגילות פוטנציאליות טופלו כמדללות כאשר, המרתן למניות רגילות הקטינה את הרווח למניה או הגדילה את ההפסד למניה.

**כה. כתבי אופציה:**

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 רווח או הפסד.

**כו. 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.

**כז. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:**

נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. במקביל, ההתחייבויות המיוחסות ישירות לנכסים אלה מוצגות כהתחייבויות שוטפות בנפרד בדוח על המצב הכספי.

נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן אשר מסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג לפי שווי הוגן ומוצג כנכס שוטף בנפרד המוחזק למכירה.



**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:**

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	הרכב:
		בשקלים:
8,665	10,940	בבנקים
848	71,522	פיקדונות (א)
		במטבע חוץ:
-	570	בבנקים
<u>9,513</u>	<u>83,032</u>	<b>סך-הכל</b>

(א) נושאים ריבית שנתית בטווח שבין 0.18% ל- 0.55%.

**ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:**

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	הרכב:
3,803	3,726	מניות (א)
-	130,708	איגרות חוב קונצרניות
-	30,030	קרנות נאמנות
<u>3,803</u>	<u>164,464</u>	<b>סך-הכל</b>

(א) השקעה בהון המניות של מידאס השקעות בע"מ ("מידאס"), חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה. ליום 31 בדצמבר 2019 החברה מחזיקה בכ- 15% מהונה המונפק של מידאס וכ- 14% בדילול מלא. לענין השקעה בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (חברה כלולה של מידאס) ראה ביאור 7(ג)(6).

**ביאור 5 - חייבים ולקוחות:**

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	הרכב:
12,730	3,810	מוסדות
11,907	13,151	לקוחות והכנסות לקבל
565	1,317	הוצאות מראש
7,171	-	הלוואות לצד ג'
<u>5,236</u>	<u>4,497</u>	אחרים
<u>37,609</u>	<u>22,775</u>	<b>סך-הכל</b>

**ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:**

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

1. מכירת זכויות במרכז מסחרי בעפולה

א. בשנת 2015 רכשה החברה יחד עם ג'יי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת ("JTLV") ("השותף"), 51% נוספים ("החלק הנוסף") מהזכויות וההתחייבויות במרכז המסחרי בעפולה ("הנכס"), בו החזיקה עד לאותו מועד 49%, כך שלאחר הרכישה החזיקו החברה והשותף ביחס של 80% ו-20% בהתאמה, במלוא הזכויות וההתחייבויות בנכס.

ב. במסגרת רכישת החלק הנוסף בנכס, ניתנה לשותף אופציה לרכישת 20% נוספים מהנכס ("האופציה").

ג. בחודש ינואר 2019 מומשה האופציה על ידי השותף.

ד. תמורת המכירה הינה כ- 81 מיליון ש"ח, בגינה הכירה החברה ברווח בסכום לא מהותי.

ה. לאחר המכירה מחזיקה החברה ב- 60% מהנכס והשותף ב- 40%.

2. רכישת חלקים נוספים ממרכז מסחרי בנתיבות

א. בשנים 2011 ו- 2015 רכשה החברה מצדדים שלישיים 87.5% מהזכויות במרכז מסחרי הממוקם בנתיבות ("שלב א").

ב. בשנת 2014 רכשה החברה 80% מחלק נוסף של המרכז המסחרי בנתיבות, המשמש למסחר ומשרדים ("שלב ב").

ג. בחודש אפריל 2019 השלימה החברה את רכישת יתרת 12.5% הנוספים של שלב א' ואת יתרת 20% הנוספים של שלב ב', כנגד תמורה כוללת בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

ד. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהחלקים הנוספים שנרכשו הינו בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

ה. לאחר הרכישה הנוספת, מחזיקה החברה ב- 100% מזכויות שלב א' ושלב ב', הכוללות כ- 14,000 מ"ר.

3. רכישת בניין משרדים - בית הטרמינל 2, לוד

א. בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' ("המוכר"), לרכישת מלוא הזכויות בבניין משרדים הידוע כ- "בית הטרמינל 2", הממוקם באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 8,320 מ"ר ועוד כ- 228 מקומות חנייה ("הנכס"), בתמורה לסך של 93 מיליון ש"ח.

ב. מתוך התמורה, סך של 30 מיליון ש"ח שולם למוכר במועד ההתקשרות.

ג. בחודש מאי 2019 הושלמה רכישת הנכס.

ד. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 4 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.

ה. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%. ה- NOI השנתי מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 6.3%.

**ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):**

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

**4. מכירת מבנה תעשייה ביבנה**

א. בחודש אפריל 2019 העניקה החברה לצד ג' שאינו קשור לחברה ("מקבל האופציה"), אופציה לרכישת מלוא זכויותיה במבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הצפוני ביבנה ("הנכס"), בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח ("האופציה").

ב. בתמורה להענקת האופציה קיבלה החברה סך של כ- 2.3 מיליון ש"ח ("תמורת האופציה").

ג. בחודש יולי 2019 הודיע מקבל האופציה לחברה באופן בלתי חוזר, כי בכוונתו לממש את האופציה במלואה ונחתם הסכם מכר בין מקבל האופציה ובין החברה.

ד. בחודש ספטמבר 2019 הושלמה מכירת הנכס ותמורת האופציה הוחזרה למקבל האופציה.

ה. בעקבות המכירה, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברווח בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח.

**5. התאמת תמורה בגין רכישת חניון מסחרי- מגדלי בסר (בני ברק)**

א. בחודש דצמבר 2018, רכשה החברה את מלוא הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם בבני ברק, מתחת למגדלי בסר 3 ו-4, הכולל 277 מקומות חניה ("הנכס"), בתמורה לסך של 49.5 מיליון ש"ח.

ב. הסכם המכר עם המוכר כולל הוראות לעניין התאמת התמורה, המבוססת על היוון ההפרש בין ה- NOI שינבע מהחניון בשנת 2022 לבין ה- NOI מהחניון בעת חתימת ההסכם. התאמת התמורה מוגבלת עד לסכום כולל של כ- 4 מיליון ש"ח, שישולם על ידי החברה למוכר או להיפך, בהתאם לתוצאות בפועל.

ג. בתקופת הדוח על המצב הכספי, הכירה החברה בהתחייבות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בגין התאמת התמורה החזויה.

6. לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות ראה ביאורים 7(ג)1 ו- 7(ג)2.

**ב. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה:**

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
4,141,296	4,363,738	<b>יתרה לתחילה שנה</b>
		<b>תוספות במהלך השנה:</b>
231,212	278,128	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
<u>72,574</u>	<u>225,647</u>	שינוי בשווי הוגן ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו*
303,786	503,775	<b>סה"כ תוספות</b>
		<b>גריעות במהלך השנה:</b>
-	(45,814)	מכירת נדל"ן להשקעה- ראה סעיף א(4) לעיל
<u>(81,344)</u>	<u>-</u>	סיווג נדל"ן להשקעה כמיועד למימוש- ראה סעיף א(1) לעיל
<u>4,363,738</u>	<u>4,821,699</u>	

ביאור 6 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה (המשך):

\*התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	
79,053	243,057	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,974	(4,347)	התאמות הנובעות משערך נכס חכירה ברעננה- ראה סעיף י(3) להלן
(13,453)	(13,063)	הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות
<u>72,574</u>	<u>225,647</u>	

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

31.12.2018	31.12.2019	
4,305,495	4,762,895	שווי הוגן בהתאם להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה התאמות להערכת השווי:
73,582	69,223	בתוספת התחייבות בגין חכירה שהוכרה
(15,339)	(10,419)	התאמות אחרות
<u>4,363,738</u>	<u>4,821,699</u>	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה כפי שמופיע בדוחות הכספיים

ד. קביעת שווי הוגן:

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

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

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

(ג) רמה 3 - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים). ככלל, 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- לאור סביבת הריבית הנמוכה ומיעוט אלטרנטיבות השקעה, במהלך שנת 2019 המשיכה מגמת ירידת שיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים. בקביעת שווי של מבני משרדים, מבני מסחר, חנויות ובי"ח סיעודיים, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.5% לבין 7.5% (בשנת 2018- בעיקר בטווח שבין 6.75% ל-8%), ואילו בקביעת שווי של מבנים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, נעשה שימוש בעיקר בשיעור היוון של 7.25% (בשנת 2018- בטווח שבין 7% ל-9%).

**ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):**

**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 (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול) באזורים השונים בשטחי משרדים נעים בטווח של 32-112 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2018, 106-32 ש"ח לחודש למ"ר), במבני מסחר בטווח של 76-157 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2018, 157-75 ש"ח לחודש למ"ר) ובמבני תעשייה ולוגיסטיקה בטווח של 16-45 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2018, 47-15 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- 313 מיליון ש"ח (כ- 271 מיליון ש"ח בשנת 2018).

**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>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
275,141	289,835	298,400	בשנה ראשונה
590,192	565,842	515,618	בשנה השנייה עד תום השנה הרביעית
458,383	355,067	374,706	בשנה החמישית ואילך
<u>1,323,716</u>	<u>1,210,744</u>	<u>1,188,724</u>	<b>סך-הכל</b>

**ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):**

**י. קרקעות בחכירה:**

1. החברה הינה בעלת זכויות חכירה בכ- 63% מנכסיה המניבים.
2. מרבית זכויות החכירה הינן קרקעות החכורות ממנהל מקרקעי ישראל בחכירה מהוונת לתקופה אשר תסתיים בשנים 2025-2116. 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 2019, דמי החכירה המינימליים השנתיים הינם בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח. סכום ההתחייבות המהוונת בשיעור ההיוון הגלום בעסקה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2018 הינו בסך של כ- 69.2 מיליון ש"ח וכ- 73.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.
4. הזכויות במקרקעין, בחלק מנכסי החברה, טרם נרשמו על שם החברה והן רשומות על שם צד ג' אולם כלולה בהן הערת אזהרה לטובת החברה. זאת מאחר וטרם הוסדרו הליכי הרישום בין החברה, צד ג' ולשכת רישום המקרקעין.

## ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות:

א. הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	
72,770	233,941	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
		<b>השקעות אחרות:</b>
19,826	36,105	הלוואות לחברות מוחזקות*
92,596	270,046	<b>סך-הכל</b>

\* הלוואות שאינן צמודות למדד ונושאות ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (2.56% בשנת 2019).

## ב. פירוט החברות המוחזקות העיקריות של החברה:

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת**		שיעור ההחזקה בזכויות בהון בחברה המוחזקת		הפניה	שם החברה המוחזקת
2018	2019	2018	2019		
					<b>חברות בנות</b>
-	84,623	-	*	ג(1)	תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ*
-	57,495	-	67%	ג(2)	שגיא שי נדל"ן בע"מ
					<b>עסקאות משותפות</b>
18,191	19,086	33%	33%	ג(3)	חברה פרטית
8,418	17,527	50%	50%	ג(4)	חברה פרטית
10,351	13,429	40.2%	40.2%	ג(5)	חברה פרטית
					<b>חברות כלולות</b>
51,526	51,353	50%	50%	ג(6)	גני שרונה (א.מ.ט.א) בע"מ
3,088	13,139	50%	50%	ג(7)	חברה פרטית

(\*) החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה במחצית היובל ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 154,466 אלפי ש"ח.

(\*\*) כולל יתרות הלוואות בעלים.

**ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):**

**ג. להלן פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה:**

**1. זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל**

- א. ביום 1 במאי 2019 השלימה החברה את רכישתם של מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) מצד ג' ("המוכר") במספר תאגידים פרטיים ("התאגידים") המחזיקים ב- 50% מהון המניות המונפק של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות המונפק של מחצית היובל מוחזקת בידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
- ב. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה של כ- 98%. כ- 45,000 מ"ר משטחי הנכס וכ- 550 חניות מושכרים למדינת ישראל עד לסוף שנת 2029, כאשר למדינה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה ביום 1 בינואר 2025 במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה שנה מראש.
- ג. התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח ("התמורה"), מתוכה כ- 35 מיליון ש"ח שולמו במזומן, כ- 70 מיליון ש"ח באמצעות חוב בתאגידים, והיתרה בהקצאה פרטית של כ- 1.2 מיליון מניות רגילות של החברה בשווי 20 מיליון ש"ח (על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שנקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד השלמת העסקה).
- ד. בחודש אפריל 2019, בהמשך למשא ומתן בין החברה לבין המוכר לבין השותפה, נחתמה תוספת להסכם המכר בין החברה לבין המוכר, וכן נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין המוכר לבין השותפה. בהתאם להסכם הפשרה, ויתרה השותפה על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות בקשר עם העסקה, וסוכם, בין היתר, כי החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 25 מיליון ש"ח.
- כמו כן, סוכם כי השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת שהייתה קיימת במועד השלמת העסקה, למשך 6 שנים נוספות.
- ה. למחצית היובל שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מגופים מוסדיים.
- ו. חלק החברה ב- NOI מהנכס הינו כ- 36 מיליון ש"ח.

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

- א. בחודש פברואר 2019 רכשה החברה כ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 14,400 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה הממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר. המבנים מושכרים במלואם.
- ב. בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה 22 מיליון ש"ח, ובנוסף העמידה הלוואות בעלים לחברה הפרטית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.
- ג. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה ("השותף").
- ד. בין החברה לשותף נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
- ה. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.
- ו. ה- NOI של החברה הפרטית בשנת 2019 הינו כ- 5.5 מיליון ש"ח.



**ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):**

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

**3. חברה פרטית- אשקלון**

- א. החברה מחזיקה בכ- 33% מהון המניות של חברה פרטית, שבבעלותה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקת על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ), וכן הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 56 דונם המיועדות לתעסוקה ולמסחר ("החברה הפרטית").
- ב. לחברה אופציה לרכוש בהנחה את זכויות החברה הפרטית במרכז המסחרי לאחר שתסתיים הקמתו.
- ג. ניהול החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה.
- ד. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

**4. חברה פרטית- כפר מסריק**

- א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").
- ב. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר ("הפרויקט").
- ג. עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ- 170 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 85 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.
- ד. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק המממן את הקמת הפרוייקט. ליום הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של 10 מיליון ש"ח.
- ה. לתאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמים להשכרת שלושה מבנים, בשטח כולל של כ- 26 אלף מ"ר. במהלך שנת 2019 הושלמה בניית מבנה ראשון בשטח כולל של כ- 8 אלף מ"ר והחלה בניית מבנה שני בשטח כולל של כ- 8 אלף מ"ר. בניית מבנה שלישי בשטח כולל של כ- 10 אלף מ"ר טרם החלה.
- ו. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

**5. חברה פרטית- עפולה**

- א. החברה מחזיקה ביחד עם JTLV (לפרטים בדבר JTLV ראה ביאור 17(ג)) 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית (חלק החברה כ- 40.2%) שבבעלותה מלוא זכויות הבעלות בקרקע בעפולה, בשטח של כ- 39 דונם, עליה חלה תכנית המאפשרת הקמת פרויקט המשלב שימושים לתעסוקה ומסחר ("החברה הפרטית"). יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה.
- ב. בין בעלי המניות בחברה הפרטית נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית.
- ג. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

**ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):**

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

6. גני שרונה

- א. החברה רכשה בשנת 2012 32% מהונה המונפק של גני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן: "גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, והמיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם").
- ב. בחודש יולי 2018, רכשה החברה ממידאס, 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה, בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח ("הרכישה נוספת").
- ג. לאחר הרכישה הנוספת מחזיקה החברה ב- 50% מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה.
- ד. במסגרת הסכם הרכישה הנוספת נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע בהתאם לתוצאות המתחם במועד ההתחשבנות, שיחול, לכל המאוחר, ביום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבנות"). ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבנות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").
- ה. בתקופת הדוח על המצב הכספי, הכירה החברה בנכס בגין התאמת התמורה החזויה בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח. היתרה מוצגת בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.
- ו. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות גני שרונה, המהוות 10% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה. בנוסף, שעבדה המוכרת את זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.
- ז. למועד הדוח על המצב הכספי, המתחם מושכר בתפוסה של כ- 88%.
- ח. בין בעלי המניות בגני שרונה נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול גני שרונה.
- ט. לגני שרונה שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

7. חברה פרטית- בית לחם הגלילית

- א. בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה רכישת 50% מהון המניות המונפק של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 33 דונם, הממוקמים בסמוך למושב בית לחם הגלילית ("חברת הנכס").
- ב. בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה כ- 3 מיליון ש"ח, ובנוסף העמידה הלוואות בעלים לחברת הנכס בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.
- ג. יתרת המניות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים.
- ד. כוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.

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

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
136,222	86,453	אשראי לזמן קצר מבנקים (א)
-	21,000	ניירות ערך מסחריים (ב)
<u>136,222</u>	<u>107,453</u>	
		<u>חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:</u>
113,493	123,549	חלויות שוטפות בגין אג"ח
-	2,218	חלות שוטפת בגין הלוואה בנקאית
<u>2,500</u>	-	חלות שוטפת בגין הלוואה חוץ בנקאית
<u>115,993</u>	<u>125,767</u>	
<u>252,215</u>	<u>233,220</u>	<b>סך-הכל</b>

(א) כולל יתרות של חברות בנות אשר נושאות ריבית משתנה בטווח שבין  $P+0.75\%$  לבין  $P-0.1\%$ .  
 (ב) בחודש ינואר 2019, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 40 מיליון ש"ח, אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של  $0.4\%$ . ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש.  
 בחודש דצמבר 2019, נפרעו בפירעון מוקדם ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 19 מיליון ש"ח.  
 ליום 31 בדצמבר 2019, ניירות הערך המסחריים מדורגים ע"י S&P מעלות בדירוג טווח קצר  $ilA-1+$ .

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:  
הרכב:

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
12,500	23,763	הוצאות לשלם בגין השקעות ורכישת נכסים
13,515	-	זכאים בגין מע"מ
11,372	13,525	הוצאות לשלם
20,521	24,487	ריבית לשלם על אג"ח
252	91	ריבית לשלם לתאגידי בנקאיים ונותני אשראי אחרים
4,701	4,819	הכנסות מראש
4,495	6,110	ספקים וש"קים לפרעון
2,616	1,778	פקדונות משוכרים
773	2,740	מוסדות ממשלתיים
374	530	מקדמות מלקוחות
1,450	1,414	צדדים קשורים
<u>4,079</u>	<u>3,576</u>	אחרים
<u>76,648</u>	<u>82,833</u>	<b>סך-הכל</b>

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 10 - התחייבויות שאינן שוטפות לתאגידיים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים:**  
הרכב:

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2019</u>	<u>שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2019</u>	<u>בסיס הצמדה</u>	
<b>(בניכוי חלויות שוטפות)</b>					
-	11,177	2.65-2.75	2.63-2.73	לא צמוד	הלוואה בנקאית (א)
25,000	-	-	-	לא צמוד	הלוואה חוץ בנקאית (ב)
<u>25,000</u>	<u>11,177</u>				

(א) הלוואה בנקאית של חברה בת.

(ב) בחודש יולי 2019, פרעה החברה בפירעון מוקדם יתרת הלוואה שקלית בריבית משתנה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח (כולל חלות שוטפת). ההלוואה הועמדה לחברה בחודש יולי 2014 על ידי גופים מוסדיים בסך של 50 מיליון ש"ח ומועד פירעונה הסופי המקורי היה בחודש ינואר 2022.

**ביאור 11 - אגרות חוב, נטו:**

א. הרכב:

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>		<u>שיעור ריבית אפקטיבית משוקללת</u>	<u>בסיס הצמדה</u>	
<u>סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות</u>	<u>סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות</u>	<u>שיעור ריבית נקובה</u>			
86,983	23,452	3.90	3.27	צמוד מדד	אג"ח סדרה ג'
702,016	671,018	4.00	2.14	צמוד מדד	אג"ח סדרה ד'
817,859	1,128,113	4.00	*1.98	צמוד מדד	אג"ח סדרה ה'
<u>305,754</u>	<u>506,707</u>	3.50	1.70	צמוד מדד	אג"ח סדרה ו'
<u>1,912,612</u>	<u>2,329,290</u>				<b>סך-הכל</b>

\* שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת של אג"ח (סדרה ה') הושפע מהטיפול החשבונאי בעסקת החלפה שבוצעה בין אג"ח (סדרה ג') לאג"ח (סדרה ה') בחודש דצמבר 2017. לפרטים נוספים ראה סעיף (ט) להלן.

**ב. פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2019:**

<u>שווי שוק</u>	<u>ריבית לשלם</u>	<u>ערך בספרים</u>	<u>ע.ג צמוד מדד</u>	<u>ע.ג נומינלי</u>	
89,787	960	87,360	86,987	80,360	אג"ח סדרה ג'
763,957	7,528	704,211	665,070	662,467	אג"ח סדרה ד'
1,273,852	11,525	1,147,293	1,018,217	1,006,202	אג"ח סדרה ה'
562,681	4,475	513,975	451,831	442,012	אג"ח סדרה ו'

**ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):****ג. אג"ח סדרה ג':**

בחודש יולי 2010, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב (סדרה ג') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2010, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.9% אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה. הקן 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.

**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. הקן של אגרות החוב (סדרה ד') תפרע ב-11 תשלומים שאינם שווים, החל מיום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013.

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

**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.

הקן של אגרות החוב (סדרה ה') תפרע ב-17 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראה ביאור 17(ט).

**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. הקן של אגרות החוב (סדרה ו') תפרע ב-22 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה ביאור 17(ט).

**ז. הנפקת אגרות חוב במהלך התקופה:**

1. בחודש פברואר 2019, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 282 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך ברוטו של כ- 338 מיליון ש"ח.
2. בחודש יוני 2019, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 171 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך ברוטו של כ- 214 מיליון ש"ח.

**ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):**

**ח. 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). בשנים 2017-2018 מומשו כל כתבי אופציה (סדרה 7) ל- 102,200,000 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לכ- 112 מיליון ש"ח. כתבי האופציה נמדדו בשווי הוגן בהתאם לערכם בבורסה.

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

בחודש דצמבר 2017 החברה החליפה, כ- 209 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), ותמורתן הנפיקה החברה כ- 197 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית. אגרות חוב (סדרה ג') שהוחלפו בוטלו נמחקו מהמסחר בבורסה. עסקת ההחלפה מהווה החלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי 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 שנזקק לסעיף הכנסות המימון.

**י. דירוג אג"ח:**

ליום 31 בדצמבר 2019, אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י S&P מעלות בדירוג AA/Stable.

**ביאור 12 - הון:**

**א. הרכב הון המניות הנומינלי:**

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>	
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>175,931,074</u>	<u>300,000,000</u>	<u>178,272,862</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>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. מספר מניות</u>	<u>מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. מספר מניות</u>	
172,141,082	175,931,074	יתרה ליום 1 בינואר
3,491,166	1,366,186	הנפקת מניות
298,826	975,602	מניות הנובעות ממימוש כתבי אופציה
<u>175,931,074</u>	<u>178,272,862</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 12 - הון (המשך):

ד. הצעה לציבור והנפקות פרטיות של מניות ואופציות:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
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	-
31.8.2017	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	-
11.2.2018	חברת ניהול (1)	-	29,799 מניות	-
25.4.2018	חברת ניהול (1)	-	33,740 מניות	-
16.7.2018	חברת ניהול (1)	-	33,289 מניות	-
25.9.2018	גוף מוסדי	הנפקה פרטית	3,360,000 מניות	כ- 50.1 מיליון ש"ח
31.10.2018	חברת ניהול (1)	-	34,338 מניות	-
במהלך שנת 2018	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	298,826 מניות	-
27.01.2019	חברת ניהול (1)	-	36,374 מניות	-
22.05.2019	חברת ניהול (1)	-	37,269 מניות	-
22.05.2019	פרטי	הנפקה פרטית	1,225,093 מניות	20 מיליון ש"ח ראה ביאור 7(ג)(1)
21.07.2019	חברת ניהול (1)	-	36,423 מניות	-
14.11.2019	חברת ניהול (1)	-	31,027 מניות	-
במהלך שנת 2019	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	975,602 מניות	-

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

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

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

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים:

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

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

2. רווח הון או שבח שנצמח לה ממכירת מקרקעין (למעט רווח הנובע משחלוף מקרקעין - החלפה של מקרקעין במקרקעין אחרים בפטור ממס) עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין;

3. על אף האמור לעיל החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין. במידה וחולקו סכומים כאמור הם יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או מן השבח ממכירת אותם מקרקעין.

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

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

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

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



**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)**

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 2019	0.17	30,305	17 בנובמבר 2019
ספטמבר 2019	0.17	30,276	13 באוגוסט 2019
יוני 2019	0.17	30,258	14 במאי 2019
אפריל 2019	0.16	28,230	12 במרץ 2019
דצמבר 2018	0.16	28,147	13 בנובמבר, 2018
ספטמבר 2018	0.16	27,582	12 באוגוסט, 2018
יוני 2018	0.16	27,575	13 במאי, 2018
אפריל 2018	0.15	25,843	14 במרץ, 2018
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

ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה הינה כ- 1,274 מיליון ש"ח. חלוקת הדיבידנדים כמפורט לעיל לא הצריכה את אישורו של בית המשפט.

ב. בדבר החלטת חלוקת דיבידנד מיום 12 במרץ 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי- ראה ביאור 22(ד).

**ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:**

**א. מהות והיקף הסדרי התשלומים מבוססי מניות במהלך התקופה:**

בהתאם להתקשרות בהסכם הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2013 (ראה ביאור 17(א)), זכאית חברת הניהול, בין היתר, לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול. בהתאם להסכם הניהול, במהלך השנים 2019 ו-2018 החברה הקצתה לחברת הניהול 141,093 ו-131,166 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול, בהתאמה. בדבר הקצאת מניות לחברת הניהול, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 22(א).

בנוסף, החברה מקצה אחת לשנה אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בשווי הוגן של 2.8 מיליון ש"ח, בגין 12 החודשים העוקבים, אשר מחולקות, במלואן, לעובדים בחברת הניהול אשר פועלים מטעמה עבור החברה ולנותני שירותים לחברה. תקופת הבשלת האופציות הינה לאחר שנה אחת ממועד הקצאתן, והן יפקעו לאחר שלוש שנים ממועד הקצאתן. בהתאם להסכם, בגין 2019/2020 הקצתה החברה בחודש נובמבר 2019 לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה 1,087,614 אופציות בשווי של 2.8 מיליון ש"ח לרכישת מניות רגילות של החברה.

**ב. להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:**

2018		2019		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	
12.61	5,903,549	13.16	6,775,088	קיימות במחזור לתחילת שנה
15.43	1,866,495	21.79	1,087,614	הוענקו במהלך התקופה
10.48	(994,956)	11.37	(3,145,167)	מומשו במהלך התקופה
13.16	6,775,088	15.71	4,717,535	קיימות במחזור לתום שנה
12.36	4,908,593	13.93	3,629,921	ניתנות למימוש בתום השנה

\* מימוש אופציות נטו (cashless).

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

2017	2018	2019	
3,037	3,728	5,586	הוצאה הנובעת מעסקאות תשלום מבוסס מניות

## ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
21,879	23,655	26,075	דמי ניהול לבעלי ענין *
3,037	3,728	5,586	תשלום מבוסס מניות *
1,367	1,373	1,433	שכר דירקטורים
3,538	4,012	3,523	שירותים מקצועיים
153	148	205	מיסים ואגרות
251	259	1,391	אחרות
<u>30,225</u>	<u>33,175</u>	<u>38,213</u>	<b>סך-הכל</b>

\* ראה ביאורים 17(א) ו-18(א).

## ביאור 15 - הכנסות והוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
457	720	1,435	הכנסות ריבית מהשקעות, פקדונות והלוואות
5,674	-	4,346	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
17,140	-	-	הכנסה בגין החלפת אגרות חוב- ראה ביאור 11(ט)
-	-	3,358	התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת
33	441	480	השווי המאזני- ראה ביאור 7(ג)(6)
<u>23,304</u>	<u>1,161</u>	<u>9,619</u>	אחרות

**סך-הכל הכנסות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
42,953	58,373	55,086	ריבית והצמדה על אגרות חוב, נטו *
1,489	860	447	ריבית על הלוואות לזמן קצר מבנקים ואשראי מאחרים
611	523	1,847	ריבית על הלוואות בנקאיות וחוב בנקאיות לזמן ארוך
-	6,972	-	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
1,855	1,187	353	הוצאות בגין שערוך מכשירים פיננסיים, נטו
2,271	1,988	2,088	עמלות והוצאות אחרות
<u>49,179</u>	<u>69,903</u>	<u>59,821</u>	<b>סך-הכל הוצאות מימון</b>

\* כולל הוצאות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 6,785 אלפי ש"ח (בשנת 2018 כ- 13,921 אלפי ש"ח, ובשנת 2017 כ- 1,719 אלפי ש"ח).

**ביאור 16 - מסים על הכנסה:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

5. (המשך):

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

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

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

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

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

(2) אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

ו. הקרן מחויבת לחלק מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט בביאור 12(ה) לעיל.

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 ה-2 לפקודה וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין והם מוחזקים על ידה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

6.א. (המשך):

2. היה איגוד המקרקעין תושב חוץ, תחזיק הקרן בזכויות בו רק אם קיבלה את אישור מנהל רשות המסים מראש, ובלבד שהאיגוד הינו תאגיד שקוף לצרכי מס במדינה, או במדינות שבהן הוא תושב.
  - ב. החזיקה קרן השקעות בזכות באיגוד מקרקעין כאמור לעיל, יחולו ההוראות שנקבעו בפקודה, לרבות:
    1. יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין ממועד הרכישה כהכנסתה החייבת וההפסדיה של הקרן וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד יחשבו לנכסיה והתחייבויותיה של הקרן כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין.
    2. לגבי איגוד מקרקעין שנרכש במהלך השנה, יחול האמור לעיל לגבי ההכנסה החייבת וההפסדים באופן יחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד לתום שנת המס.
    3. הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן ניתן לקיזוז כנגד הכנסה מאותו איגוד בלבד.
    4. חדלה קרן להשקעות להחזיק בזכויות באיגוד מקרקעין, יחולו על האיגוד הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין לפי העניין. בפקודה נקבע בנוסף כי הכנסתו החייבת של איגוד מקרקעין והפסדיו ייחשבו ממועד הרכישה גם כהכנסתם החייבת והפסדיהם של יתרת בעלי המניות והכל בהתאם לחלקם היחסי במניות איגוד המקרקעין. בפקודה נקבעו הוראות בעניין אופן ייחוס ההכנסה החייבת והמקדמות שנצמחו ושולמו באיגוד המקרקעין לשאר בעלי המניות כיחיד וכחברה.
  7. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:
    - א. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.
    - ב. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.
    - ג. הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.
    - ד. מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.
- המס ששילמה קרן השקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

## ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

8. מיסים ששולמו בחו"ל:

מיסי חוץ ששילמה קרן השקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותר לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.

9. במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה ע"פ שעורי המס הקבועים בפקודה על הכנסות מדיבידנד.

10. תיקון 222 כלל בנוסף הקלות במיסוי על העברת מקרקעין לקרן ביסוד והקלות לקרנות ריט שישקיעו במקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

**ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות לסיווג כקרן השקעות במקרקעין, שנקבעו בפקודת מס הכנסה.**

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2014.

## ביאור 17 - התקשרויות וערבויות:

א. הסכם הניהול

בחודש ספטמבר 2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישורן של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה בהתאם למדיניות התגמול שאושרה, התקשרות עם חברת הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2013 לתקופה של שבע שנים. לחברה עומדת אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שנתיים נוספות.

ההסכם אושר באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 6 באוקטובר 2013.

האסיפה הכללית המיוחדת של החברה אישרה את המשך תוקפה של מדיניות התגמול של החברה מאוקטובר 2019 לתקופה נוספת של 3 שנים.

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.

**ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):**

**א. הסכם הניהול (המשך):**

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

**ב. כתב התחייבות לשיפוי נושא משרה**

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 הוציאה החברה לנושאי משרה בה כתב שיפוי, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בוועדת 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 ("JTJV"), 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. סיום הסכם שכירות עם שוכר עיקרי במתחם רעננה ("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 חידוש ההסכם, לתקופה נוספת קצובה בת 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2017.
2. לאמדוקס ניתנה 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 לעיל. לפיכך, יסתיים הסכם השכירות שבין החברה לאמדוקס ביום 13 בדצמבר 2022.



**ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):**

**ה. איגוד מקרקעין- בניין משרדים ברחוב אבא אבן בהרצליה**

1. בחודש מרץ 2020, לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה 40% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.
2. החברה הפרטית התקשרה בהסכם חכירה לטווח ארוך ("הסכם החכירה") של מגרש בשטח של כ- 2.5 דונם ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח, עליו בנוי מבנה הכולל כ- 3,000 מ"ר ב- 4 קומות משרדים וקומת מסחר ("הנכס") בתמורה לסך של 45 מיליון ש"ח ששולמו במועד ההתקשרות. הסכם החכירה כולל הוראות בדבר תשלום דמי חכירה נוספים לאורך תקופת החכירה.
3. הנכס מאוכלס בתפוסה של כ- 85%, וה- NOI השנתי שלו הינו בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.
4. החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לשותפים. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.
5. בכוונת החברה הפרטית לקדם תב"ע נקודתית להוספת זכויות משמעותיות מכוח מסמך המדיניות של עיריית הרצליה. הסכם החכירה כולל מנגנון פיצוי למחכירים ככל והתב"ע לא תאושר בלוחות הזמנים שנקבעו.

**ו. 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- 16 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו, והיתרה תשולם למוכרים רק לאחר השלמת בניית החניון, ובכפוף לקבלת טופס 4 לכל הבניין והתקנת כל המערכות הטכניות הנדרשות בחניון לצורך הוצאת רישיון עסק לחניון.
3. 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. ככל שינוצלו סכומים מתוך הביטוחות שתעמיד החברה לטובת הגוף המממן כאמור, אלו ינוכו מיתרת התמורה.
4. במסגרת העסקה נחתם בין החברה לבין השותף אשר יחזיק ב- 10% הנותרים בחניון, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהולו ואחזקתו של החניון וכן בנוגע למנגנוני עבירות.

**ז. פוליסה לביטוח נושאי משרה**

1. החברה התקשרה עם הראל חברה לביטוח בע"מ בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס "הגשת תביעה" (Claims made). גבולות האחריות המכוסים בפוליסת הביטוח הינם 20 מיליון דולר. הפוליסה הינה בתוקף עד לתאריך 28 בפברואר 2021.

## ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ח. במסגרת סיכומים עם הבנקים ונותני אשראי אחרים, החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ-800-500 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%. ליום 31 בדצמבר 2019, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים. החברה הגיעה להסכמה עם בנקים מסחריים וגופים מוסדיים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2019 עמדו על סך של 350 מיליון ש"ח, ומתוכן ניצלה החברה סך של כ- 109 מיליון ש"ח (כ- 120 מיליון ש"ח למועד פרסום הדוח על המצב הכספי).

ט. אמות מידה פיננסיות

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013 להנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015 להנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 ביוני 2016 להנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,645 מיליון ש"ח.

## י. החברה העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן:

- ערבויות בנקאיות בגין השקעה בחברה מוחזקת בסך של 10 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7(ג)(4)).  
 - ערבויות בנקאיות לשותפים בנכסים בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.  
 - ערבויות בנקאיות נוספות להבטחת התחייבויותיה במהלך עסקיה בסכום של כ- 5 מיליון ש"ח.  
 סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 41 מיליון ש"ח.  
 - בדבר ערבויות בנקאיות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח שהעמידה החברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה סעיף ה' לעיל.  
 סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה למועד פרסום הדוח על המצב הכספי הינו כ- 57 מיליון ש"ח.

יא. שעבודים

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד ג' (ראה ביאור 6(י)(3)), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.  
 - במסגרת מכירת זכויות במרכז מסחרי בעפולה כמתואר (ראה ביאור 6(א)(1)), שעבדה החברה את חלק הנכס הנמכר ל- JTLV, וזאת עד למועד השלמת רישום הזכויות על שם JTLV.  
 - לחברה שעבוד על חלק ממתחם רעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה, הנועד להבטיח את הליווי הבנקאי של השותף של החברה במתחם, ואשר יוסר עם סיום הבניה. במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.  
 - לפרטים בדבר שעבודים במסגרת חברות מוחזקות ראה ביאור 7(ג).

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)**

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
21,879	23,655	26,075	הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול (ד)
3,037	3,728	5,586	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות (ד)
70	70	70	הוצאות שירותי תפעול מחברות קשורות (ה)
1,584	1,710	1,787	הוצאות שירותי ניהול נכסים ע"י צדדים קשורים (ז)

ב. יתרות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

31.12.2018	31.12.2019	
19,826	36,105	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ט)
1,450	1,414	זכאים ויתרות זכות

ג. שכר והטבות לבעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019	
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	
1,367	1,373	1,367	1,373	1,433	1,433	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
6	6	6	6	6	6	

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

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

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

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

ח. החברה שילמה בשנת 2019 לצד קשור סך של כ- 409 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה וריכוז בהנפקות של ניירות ערך שונים (כ- 310 אלפי ש"ח וכ- 310 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו-2017, בהתאמה).

ט. בגין הלוואות בעלים לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכירה החברה בשנת 2019 בהכנסות מימון בסך של כ- 652 אלפי ש"ח (כ- 402 אלפי ש"ח וכ- 187 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו-2017, בהתאמה).

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים:**

**א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:**

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

31.12.2018		31.12.2019		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
2,085,019	2,046,627	2,690,277	2,477,327	אגרות חוב (*)

(\*) הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם.

השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק מצוטטים.

**ב. מדיניות ניהול סיכונים:**

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין, הפועלת בתחום הנכסים המניבים. החברה רוכשת נכסים ופועלת להשכרתם לאורך זמן. פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק אשר נובעים מגורמים חיצוניים לחברה (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון 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, ומעדכנת את דירקטוריון החברה.

**ג. היררכיית השווי ההוגן:**

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

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)**

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. היררכיית השווי ההוגן (המשך):

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

31.12.2019			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
<b>נכסים פיננסיים:</b>			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:			
160,787	-	53,648	107,139
- ניירות ערך מוחזקים למסחר			
3,726	-	-	3,726
- מניות			
- התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני-ראה ביאור 7(ג)(6)			
3,358	3,358	-	-
<u>167,871</u>	<u>3,358</u>	<u>53,648</u>	<u>110,865</u>
<b>התחייבויות פיננסיות:</b>			
- התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה- ראה ביאור 6(א)(5)			
4,010	4,010	-	-

31.12.2018			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
<b>נכסים פיננסיים:</b>			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:			
3,803	-	-	3,803
- מניות			

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 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 2019 בסכום של כ- 1 מיליון ש"ח (בשנת 2018 כ- 2 מיליון ש"ח). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכוני שוק (המשך):

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- 25 מיליון ש"ח (בשנת 2018 כ- 20 מיליון ש"ח). מרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

סיכון מטבע

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

ה. סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות החברה והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, מערביות שהעמידה החברה לצורך ביצוע עסקאות ומחייבים אחרים. הרעה כלכלית עשויה להשפיע על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות העסקיות הנוגעות לשוכרי החברה. ליום הדוח על המצב הכספי, קיימים חובות בפיגור בסכומים זניחים להיקף פעילות החברה. מרבית חובות אלה מגובים בערבויות בנקאיות. החברה קבלה בטחונות מתאימים בגין הערבויות שהעמידה לצורך ביצוע העסקאות.

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):

א. סיכון נזילות (המשך):

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

סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית נקובה	31 בדצמבר 2019
88,036	-	-	-	-	-	88,036	2.5%-1.65%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
21,137	-	-	-	-	-	21,137	0.65%	נייר ערך מסחרי
14,535	2,418	2,228	2,390	2,445	2,499	2,555	2.75%-2.65%	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
2,725,874	1,420,436	290,618	299,870	309,124	234,887	170,939	4%-3.5%	אגרות חוב
<b>2,849,582</b>	<b>1,422,854</b>	<b>292,846</b>	<b>302,260</b>	<b>311,569</b>	<b>237,386</b>	<b>282,667</b>		

סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית נקובה	31 בדצמבר 2018
138,606	-	-	-	-	-	138,606	1.75%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
2,287,165	1,224,208	264,266	272,787	216,695	152,941	156,268	4%-3.5%	אגרות חוב
29,020	-	-	10,099	10,391	5,491	3,039	1.96%	הלוואה חוץ בנקאית
<b>2,454,791</b>	<b>1,224,208</b>	<b>264,266</b>	<b>282,886</b>	<b>227,086</b>	<b>158,432</b>	<b>297,913</b>		

\* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה מימונית, ראה ביאור 6(י)3).

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

**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 בדרך 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(ח) ו-17(ט).

**ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון:**

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינם סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

<b>2019</b>			
<b>סך-הכל תזרים מפעילות מימון</b>	<b>התחייבויות פיננסיות אחרות</b>	<b>אגרות חוב</b>	<b>הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים</b>
	74,100	2,026,105	163,722
(47,966)	-	-	(47,966)
(99,629)	-	-	(99,629)
546,613	-	546,613	-
(84,938)	-	(84,938)	-
314,080	-	461,675	(147,595)
	(4,359)	-	-
	-	(35,649)	-
	-	6,785	-
	1,652	-	104,709
	4,564	(6,077)	-
	75,957	2,452,839	120,836

**יתרה ליום 1 בינואר**

קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

**סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון**

שערוך התחייבויות פיננסיות, נטו

הפחתת פרמיה על אגרות חוב

הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן

איחוד לראשונה של חברות בנות

התאמות אחרות

**יתרה ליום 31 בדצמבר**



ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון (המשך):

2018			
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאידיים בנקאיים ואחרים
	73,138	1,735,282	290,161
(123,939)	-	-	(123,939)
(2,500)	-	-	(2,500)
389,222	-	389,222	-
(84,246)	-	(84,246)	-
178,537	-	304,976	(126,439)
	5,732	-	-
	-	(28,088)	-
	-	13,921	-
	(4,770)	14	-
	74,100	2,026,105	163,722

**יתרה ליום 1 בינואר**  
 קיטון באשראי לזמן קצר מתאידיים  
 בנקאיים  
 פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני  
 אשראי אחרים  
 הנפקת אגרות חוב, נטו  
 פדיון אגרות חוב  
**סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים  
 מפעילות מימון**  
 שערך התחייבויות פיננסיות, נטו  
 הפחתת פרמיה על אגרות חוב  
 הצמדת אגרות חוב למדד המחירים  
 לצרכן  
 התאמות אחרות

**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:

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
			<b>חישוב רווח בסיסי למניה:</b>
337,046	271,415	423,686	<b>רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)</b>
			<b>ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים):</b>
163,921	172,141	175,931	יתרה ליום 1 בינואר בתוספת:
1,955	973	825	מניות שהונפקו במהלך השנה
1,048	163	664	כתבי אופציה שמומשו למניות
166,924	173,277	177,420	<b>ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)</b>
2.019	1.566	2.388	<b>רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)</b>

**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:

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
			<b>חישוב רווח מדולל למניה:</b>
337,046	271,415	423,686	<b>רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)</b>
			<b>ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים):</b>
166,924	173,277	177,420	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות הבסיסי (באלפים):
12	-	-	בתוספת:
1,387	778	1,048	כתבי אופציה
168,323	174,055	178,468	אופציות למניות לעובדים ולנותני שירותים
2.002	1.559	2.374	<b>ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)</b>
			<b>רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)</b>

**ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**

- א. בחודש ינואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לחברת הניהול 29,334 מניות רגילות בהתאם להסכם הניהול בעבור שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2020 (ראה ביאור 13(א)).
- ב. בדבר התקשרות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 17(ה).
- ג. בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה החברה תשקיף מדף אשר על פיו, ובכפוף לתנאים הקבועים בו, תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור.
- ד. בישיבת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של 0.17 ש"ח למניה ובסה"כ כ- 30.3 מיליון ש"ח (על פי מספר המניות ביום ההחלטה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2020.

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 23- תמצית נתונים לצרכי מס:**

להלן דוחות כספיים לא מאוחדים המשמשים לצרכי מס הכנסה בלבד. הנתונים נערכו בהתאם לתקני ה- IFRS ללא התחשבות באיחוד חברות בנות.

**דוחות על המצב הכספי של החברה**

**31.12.2018      31.12.2019**

**נכסים שוטפים:**

9,513	81,794
3,803	164,464
37,609	22,593
81,344	-
<u>132,269</u>	<u>268,851</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן  
חייבים ולקוחות  
נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

**נכסים לא שוטפים:**

4,363,738	4,713,999
92,596	258,770
66,571	32,121
<u>4,522,905</u>	<u>5,004,890</u>
<u>4,655,174</u>	<u>5,273,741</u>

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

**התחייבויות שוטפות:**

252,215	144,549
76,648	81,194
<u>328,863</u>	<u>225,743</u>

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים  
זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לא שוטפות:**

25,000	-
1,912,612	2,329,290
73,582	69,223
518	4,695
<u>2,011,712</u>	<u>2,403,208</u>

התחייבויות לנותני אשראי אחרים  
אגרות חוב, נטו  
התחייבות בגין חכירה מימונית  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

2,314,599      2,644,790

**הון**

4,655,174      5,273,741

ביאור 23- תמצית נתונים לצרכי מס (המשך):

דוחות על הרווח הכולל של החברה

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
282,754	313,098	329,903	הכנסות מדמי שכירות
11,584	15,617	19,013	עלות אחזקה ותפעול מבנים
271,170	297,481	310,890	
127,265	72,574	210,202	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
398,435	370,055	521,092	
30,225	33,175	37,239	הוצאות הנהלה וכלליות
368,210	336,880	483,853	
23,304	1,161	10,270	הכנסות מימון
(49,179)	(69,903)	(57,990)	הוצאות מימון
(25,875)	(68,742)	(47,720)	הוצאות מימון, נטו
(5,289)	3,277	(12,447)	חלק החברה (בהפסדי) ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
337,046	271,415	423,686	רווח לפני מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
337,046	271,415	423,686	<b>רווח לתקופה</b>
			<b>הפסד כולל אחר בגין:</b>
			<b>פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
(670)	-	-	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
336,376	271,415	423,686	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>

ביאור 23- תמצית נתונים לצרכי מס (המשך):

דוחות על השינויים בהון של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סה"כ	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
2,314,599	969,766	6,264	1,162,638	175,931	יתרה ליום 1 בינואר 2019
					שינויים בתקופה:
423,686	423,686	-	-	-	רווח כולל לתקופה
19,988	-	-	18,763	1,225	הנפקת מניות
5,586	-	301	4,168	1,117	תשלום מבוסס מניות
(119,069)	(119,069)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>2,644,790</u>	<u>1,274,383</u>	<u>6,565</u>	<u>1,185,569</u>	<u>178,273</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 23- תמצית נתונים לצרכי מס (המשך):

דוחות על השינויים בהון של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

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

ביאור 23- תמצית נתונים לצרכי מס (המשך):

דוחות על השינויים בהון של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

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





# פרק ד'

---

## פרטים נוספים על התאגיד

**תקנה 19:**

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת126) המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

**תקנה 10א:** **תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים**

ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון בחלק השני לדוח זה.

**תקנה 11: השקעות בחברות בנות כלולות**

להלן רשימת ההשקעות של החברה בחברות הבנות ובחברות הכלולות המהותיות שלה:

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

פירוט בדבר יתרות הלוואות (דוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח))				שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			ערכן בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סוג נייר הערך (מניה)	שם החברה המוחזקת
תאריך פירעון ההלוואה	ריבית	תנאי הצמדה	יתרת הלוואה ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	בסמכות למנות דירקטורים	בכוח ההצבעה	בהון המניות המונפק					
-	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.56%) (בשנת 2019)	ללא הצמדה	1,072	(1)	(1)	(1)	84,623 (2)	(1)	(1)	(1)	תאגידים פרטיים המוחזקים בחברת מחצית היובל בע"מ <sup>(1)</sup>
-	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.56%) (בשנת 2019)	ללא הצמדה	3,826	50%	50%	50%	51,353	1,000	2,000	מניות רגילות	גני שרונה (אמטא) בע"מ
-	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (2.56%) (בשנת 2019)	ללא הצמדה	23,756	67%	67%	67%	57,495	200	300	מניות רגילות	שגיא שי נדל"ן בע"מ

<sup>1</sup> החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה ("התאגידים"): החזקה במישרין של 100% מהון המניות של רוק גלן אחזקות בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה במישרין ובעקיפין של 100% מהון המניות של (BVI) Dakota Consulting LTD; החזקה במישרין של 100% מהון המניות של ראוול פארמונט ניהול בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה בעקיפין של 100% מהון המניות של פארמונט הולדינגס בע"מ (התאגדה בישראל); והחזקה בעקיפין של 100% מהון המניות של ראוול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת (התאגדה בישראל), המחזיקה במישרין ב-50% מהונה של מחצית היובל.

<sup>2</sup> היקף ההשקעה בחברה המוחזקת כשהוא מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של התאגיד מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני ויתרת ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2019, הינה כ- 154,466 אלפי ש"ח.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות וכלולות בשנת הדיווח**

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	סוג נייר הערך	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	עלות (תמורה) (באלפי ש"ח)
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ <sup>(3)</sup>	מאי 2019	רכישה	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(1) לדוחות הכספיים	
גני שרונה (אמטא) בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(6) לדוחות הכספיים	
שגיא שי נדל"ן בע"מ	פברואר 2019	רכישה	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים	

**תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח**

שם חברת הבת/כלולה	<sup>4</sup> רווח (הפסד) (באלפי ש"ח) <sup>1</sup>	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל (באלפי ש"ח)
מחצית היובל בע"מ <sup>(5)</sup>	26,915	-	-	-
גני שרונה (אמטא) בע"מ	(1,930)	-	-	85
שגיא שי נדל"ן בע"מ <sup>(6)</sup>	47,475	-	-	651

<sup>3</sup> לפרטים ראו ה"ש 1 לעיל.

<sup>4</sup> נתוני הרווח (הפסד) הינם במונחי 100% של החברה המוחזקת.

<sup>5</sup> החברה השלימה את רכישת התאגידים הפרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ביום 1 במאי 2019. חלקה של החברה ברווח ממועד הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 10 מיליון ש"ח.

<sup>6</sup> החברה השלימה את רכישת חלקה בהון המניות של שגיא שי נדל"ן בע"מ ביום 11 בפברואר 2019. חלקה של החברה ברווח ממועד הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר 2019, הינו כ- 12 מיליון ש"ח.

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

תאריך	סוג נייר ערך	כמות	פירוט
27.01.2019	מניות	36,374	הצעה פרטית לריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול" <sup>(8)</sup> ), על פי דוח הצעה פרטית מיום 13.01.2019.
07.02.2019	אגרות חוב (סדרה ה')	281,911,000 ש"ח ע.ג.	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 05.02.2019.
22.05.2019	מניות	37,269	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 18.04.2019.
22.05.2019	מניות	1,225,093	הנפקה פרטית למשקיע כשיר על פי דוח הצעה פרטית (משלים) מיום 22.05.2019, במסגרת העסקה לרכישת התאגידים הפרטיים המחזיקים במחצית היובל.
30.06.2019	אגרות חוב (סדרה ו')	171,155,000 ש"ח ע.ג.	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 26.06.2019.
21.07.2019	מניות	36,423	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 09.07.2019.
14.11.2019	מניות	31,027	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 22.10.2019.
14.11.2019	אופציות (לא סחירות) למניות	1,087,614	הצעה פרטית לעובדי חברת הניהול <sup>(9)</sup> , על פי דוח הצעה פרטית מיום 29.10.2019.
מהלך שנת 2019 <sup>(10)</sup>	מניות	975,602	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול.

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

<sup>8</sup> כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול עבור שירותי הניהול שהיא מספקת לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 23.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

<sup>9</sup> אשר נותנים מטעמה של חברת הניהול את שירותי הניהול לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 23.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

<sup>10</sup> לאחר תאריך הדוח, ביום 28.1.2020 הונפקו 29,334 מניות במסגרת הצעה פרטית לחברת הניהול על פי דוח הצעה פרטית מיום 12.1.2019.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה.

כאמור בסעיף 23.1 בפרק א' בדוח זה, נושאי המשרה המפורטים בטבלה להלן הינם עובדי ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה. **שכרם משולם במלואו על ידי חברת הניהול (ולא על ידי החברה), ונתוני השכר שלהם (הכלולים בטבלה שלהלן), הינם כפי שנמסרו לחברה על ידי חברת הניהול.**

(התגמולים מובאים להלן במונחי עלות לחברת הניהול והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור ההחזקה בהון המונפק של התאגיד ובדילול מלא <sup>(1)</sup> ביום 31 בדצמבר 2019	שכר	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול	תגמול הוני לעובדים	אחר	סה"כ
מר דרור גד ראו סעיף 1 להלן	יו"ר הדירקטוריון	-	0.51% מההון המונפק (1.22%) מההון בדילול (מלא)	1,408	-	-	-	757	-	2,195
מר שמואל סייד ראו סעיף 1 להלן	מנכ"ל	100%	0.47% מההון המונפק (1.24%) מההון בדילול (מלא)	1,408	-	-	-	757	-	2,195
גב' כלנית נבו ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל נכסים ושיווק	100%	0.20% מההון בדילול מלא	1,032	-	180	-	200	-	1,412
מר דותן גד ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0.20% מההון בדילול מלא	1,039	-	240	-	200	-	1,479
מר אבירם בנאסולי ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל הכספים	100%	0.11% מההון בדילול מלא	622	-	96	-	200	-	918

<sup>11</sup> "דילול מלא" משמעו, בהנחה שימומשו כל האופציות אותן הקצתה החברה.

**1. יו"ר הדירקטוריון - דרור גד; מנכ"ל החברה - שמואל סייד**

- 1.1. יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה מועסקים על ידי חברת הניהול, והיא אשר נושאת בעלות שכרם במלואה. מר גד מועסק בתפקיד יו"ר דירקטוריון חברת הניהול ומר סייד מועסק כמנכ"ל חברת הניהול. בנוסף, כל אחד מבין יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל מחזיק ב-23.75% ממניות חברת הניהול (ראו הערת שוליים 13 בפרק א' לדוח תקופתי זה).
- 1.2. שכרם צמוד למדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2013, והוא כולל הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל. יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה נהנים מהאופציות כהגדרתן בסעיף 23.1.16 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.
- 1.3. בהתאם להסכם העסקה של מנכ"ל החברה, הוא וחברת הניהול רשאים להודיע על סיומו של ההסכם באמצעות הודעה מוקדמת בת שישה חודשים, שבמהלכה חברת הניהול תמשיך לשלם את שכרו של המנכ"ל (ודמי הניהול שמשלמת החברה לחברת הניהול לא ישתנו).
- 1.4. יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה, התגמולים המשולמים ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל, על ידי חברת הניהול, כוללים בנוסף גם תמורה בגין השירותים שמוענקים על ידי כל אחד מהם לחברת הניהול עצמה, וכן תגמול על המרכיב היזמי של פעילותם כמייסדיה של חברת הניהול (רכיבים אלו לא נכללים בטבלה לעיל).

**2. סמנכ"ל נכסים ושיווק - כלנית נבו; סמנכ"ל פיתוח עסקי - דותן גד; סמנכ"ל כספים - אבירם בנאסולי ("הסמנכ"לים")**

- 2.1. הסמנכ"לים מועסקים על ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שירותיהם לרשות החברה, ואשר נושאת בעלות שכרם במלואה.
- 2.2. בנוסף למשכורת חודשית, רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל גם הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות ורכב. חברת הניהול מסרה לחברה, כי הסמנכ"לים הינם בין העובדים שנהנים מהאופציות כהגדרתן בסעיף 23.1.16 בפרק א' לעיל, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על סיומו של הסכם ההעסקה באמצעות הודעה מראש בת שלושה חודשים.
- 2.3. סכומי המענק המפורטים בטבלה לעיל, נקבעים על ידי חברת הניהול על פי שיקול דעתה העצמאי ובהתאם להערכתה את תרומתם של כל אחד מהסמנכ"לים לתוצאות פעילות החברה.

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל:

### 3. חברת הניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, ראו סעיף 23.1 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

סך התגמולים לחברת הניהול בגין שנת 2019, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, הינו כ- 31,661 אלפי ש"ח (המורכבים מדמי ניהול בסך של כ- 23,578 אלפי ש"ח, מענק בסך של כ- 2,497 אלפי ש"ח<sup>(12)</sup>, תשלום מבוסס מניות בשווי של 2,786 אלפי ש"ח, ותגמול הוני לעובדי חברת הניהול בשווי של 2,800 אלפי ש"ח). כמו כן, שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2019 דמי שכירות, תפעול ואדמיניסטרציה בסכום של כ- 70 אלפי ש"ח.

יודגש, כי החברה משלמת לחברת הניהול אך ורק את הסכומים המפורטים בסעיף זה (לרבות בגין נושאי המשרה שמכהנים מטעמה בחברה), ואינה נושאת כלל בתשלום שכרם של נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל (אשר משולם להם במלואו על ידי חברת הניהול).

### 4. דירקטורים

הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, למעט דרור גד, יו"ר הדירקטוריון, מקבלים גמול מרבי כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול").

שכר הדירקטורים והוצאות נלוות אליהן שאינן חורגות מהמקובל, שקיבלו כל חברי דירקטוריון החברה בגין שנת 2019, מסתכם בסך של כ- 1,433 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ- 370 אלפי ש"ח שולם לאחר יום 31 בדצמבר 2019).

כאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון, דרור גד, אינו מקבל כל תגמול מהחברה<sup>(13)</sup>.

### 5. ביטוח נושאי משרה

5.1. בהתאם למדיניות התגמול של החברה (אשר תוקפה הוארך בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 3 בנובמבר 2019), החברה רשאית, באישור ועדת התגמול שלה, להתקשר מידי שנה (להלן: "תקופת ביטוח"), בפוליסות לביטוח אחריותם של נושאי משרה - כפי שיכחנו בחברה מעת לעת. גבולות אחריות המבטח למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח יהיו בסכומים שבין 15 מיליון דולר ל- 15% מההון העצמי של החברה, כפי שיהיה באותה עת, והפרמיה בה תישא החברה לתקופת ביטוח לא תעלה על סך של 50,000 דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23 בספטמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-098614) המובא כאן על דרך ההפנייה.

<sup>12</sup> בגין שנת 2019, זכאית חברת הניהול למענק מותנה ביצועים אשר ישולם בשנת 2020 וסכומו כ- 2,600 אלפי ש"ח. החברה רשמה הוצאה בדוח הכספי בסך של 2,497 אלפי ש"ח, המורכבת מ- 2,396 אלפי ש"ח על פי אמדן למענק בגין שנת 2019, ו- 101 אלפי ש"ח השלמה בגין מענק שנת 2018. סך של 103 אלפי ש"ח בגין השלמת מענק 2019, ירשם כהוצאה בדוח הכספי לשנת 2020.

<sup>13</sup> כאמור בהערת שוליים 13 בפרק א' לעיל, דרור גד הנו בעל מניות בחברת הניהול ומועסק על ידה.



5.2. במהלך חודש ינואר 2019, אישרה ועדת התגמול של החברה, התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 1 בפברואר 2019 וסיומה ביום 31 בינואר 2020 ("פוליסת הביטוח").

במהלך חודשים ינואר-פברואר 2020, אישרה ועדת התגמול של החברה, הארכת פוליסת הביטוח של החברה (ללא שינוי בתנאיה), עד ליום 29 בפברואר 2020.

ביום 27 בפברואר 2020, אישרה ועדת התגמול של החברה, התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 1 במרץ 2020 וסיומה ביום 28 בפברואר 2021.

5.3. בשנת 2019 שילמה החברה דמי ביטוח בסכום של כ- 127 אלפי ש"ח.

## 6. שיפוי ופטור

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

כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בימים 20 בספטמבר 2011 ו- 22 בספטמבר 2011, בהתאמה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו מועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושאי המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך), וכן בגין הוצאות שהוציאו נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין.

6.2. על-פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

**תקנה 21א:** השליטה בתאגיד

לא קיים בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

**תקנה 24:** החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי משרה בכירה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2019, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 בינואר 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-002770) המצורף בזאת על דרך ההפניה.<sup>(14)</sup>

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

כמות לתאריך פרסום הדוח	
300,000,000	הון מניות רשום
178,302,196	הון מניות מונפק
4,717,535	אופציות (לא רשומות) למניות <sup>(15)</sup>

**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	178,302,196

**תקנה 25א:** מען רשום

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

<sup>14</sup> לאחר מועד הדוח, ביום 7 בינואר 2020, חדלה מיטב דש השקעות בע"מ מלהיות בעלת עניין בחברה. לפרטים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה באותו מועד (אסמכתא מספר 2020-01-003028). כמו כן, ביום 28 בינואר 2020, הונפקו לחברת הניהול 29,334 מניות במסגרת הצעה פרטית, על פי דוח הצעה פרטית מיום 12 בינואר 2020. לפרטים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה באותו מועד (אסמכתא מספר 2020-01-009238). בנוסף, ביום 4 בפברואר 2020, חל שינוי בהחזקותיהם של חברת הניהול, מר דרור גד ומר שמואל סייד במניות החברה, בשל שחרור מניות חסומות אשר הוחזקו בידי נאמן למשך 5 שנים ממועד הקצאתן, בהתאם להוראות הסכם הניהול. לפרטים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה באותו מועד (אסמכתא מספר 2020-01-011164).

<sup>15</sup> אשר הוקצו לעובדי חברת הניהול בהתאם להסכם הניהול עימה.

הדירקטורים של התאגיד בתאריך הדוח

תקנה 26:

תפקיד	דרור גד	אירית שלומי <sup>(1)</sup>	אורי ברנמן <sup>(2)</sup>	דוד ברוך <sup>(3)</sup>	קותי גביש <sup>(4)</sup>	עופר ארדמן <sup>(5)</sup>	איציק שריר <sup>(6)</sup>
ת.ז.	022359087	053992913	051965754	056073554	002252081	054765102	050080878
שנת לידה	1966	1956	1953	1959	1944	1957	1950
מען	הנחושת 6, תל אביב	משה הס 6, רמת השרון	בוסתנאי 3, תל אביב	איינשטיין 35, רעננה	אדם הכהן 3, תל אביב	החרצית 4, רמת גן	קדושי השואה 14, תל אביב
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	17.08.2019	21.12.2017	1.5.2013
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	דירקטור בחברת הניהול	אין	אין	אין	חבר ועדת ישראל של הראל חברה לביטוח בע"מ	חבר ועדת ישראל של הראל חברה לביטוח 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 התמחות במימון – האוניברסיטה העברית; בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה חקלאית, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה – האוניברסיטה העברית; בירושלים; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטה העברית בירושלים.	BSc מהטכניון, MSc מאוניברסיטת בן גוריון, PH.D בהנדסה מאוניברסיטת Illinois Institute of Technology בשיקגו, MBA ארה"ב, מהמכון לפיריון העבודה ת"א.

יו"ר דירקטוריון דיסקונט ישראל שוקי הון והשקעות בע"מ, דירקטור חיצוני בצור שמיר אחזקות בע"מ, דירקטור במדרוג בע"מ, דירקטור באקרשטיין תעשיות בע"מ.	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות.	ייעוץ פיננסי וכלכלי.	יו"ר ושותף בקרן השקעות פרטית; דירקטור בחברות: מיטב דש השקעות בע"מ, דה זראסי לטד, סילברסטין נכסים לימטד, ג'נריישן קפיטל בע"מ.	שותף מנהל במשרד עורכי הדין וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין.	בעלת חברה ליעוץ אסטרטגי-שיווקי; ראש החטיבה הבנקאית, סמנכ"ל בבנק הבינלאומי הראשון בע"מ.	דירקטור בחברת הניהול; דירקטור בריט אל.וי 2015 בע"מ, וב-ריט אל.וי ניהול בע"מ.	<b>עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות</b>
--	----------------------------------	----------------------	--	--	--	--	--

- (1) חברות בהן מכהנת כדירקטורית: בנק מסד (עד יולי 2019), בנק לאומי לישראל בע"מ (החל מספטמבר 2019), קרסו מוטורס (דירקטורית בלתי תלויה).
- (2) חברות בהן מכהן כדירקטור: חברות פרטיות שונות.
- (3) חברות בהן מכהן כדירקטור: מיטב דש השקעות בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), דה זראסי לטד (דירקטור בלתי תלוי), יקבי רמת הגולן בע"מ, סילברסטין נכסים לימטד (דירקטור חיצוני), ג'נריישן קפיטל בע"מ (דירקטור חיצוני), יו"ר בקרן השקעות פרטית יסודות.
- (4) חברות בהן מכהן כדירקטור: רציו חיפושי נפט וגז ש.מ, רוטקס בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ, תפנית דיסקונט ניהול השקעות בע"מ, יוזמה רביבים אגש"ח, דנן השקעות בע"מ, פירסט אקוויטי בע"מ, יוניק הפצת ני"ע בע"מ.
- (5) חברות בהן מכהן כדירקטור: EMI - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ, יזום 121 בע"מ, ארדמן יזום בע"מ.
- (6) חברות בהן מכהן כדירקטור: נייר חדרה בע"מ, כפרית תעשיות (1993) בע"מ.

**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך הדוח**

משה כהן	אבירם בנאסולי	שמואל סייד	תפקיד ת.ז.
מבקר פנימי 051209971	סמנכ"ל כספים 049818628	מנכ"ל 51983187	שנת לידה
1952	1982	1953	מען
קריית עתידים, בניין מס' 4, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	נתינות
ישראלית	ישראלית	ישראלית	מועד תחילת הכהונה
1.3.2007	11.11.2018	11.4.2006	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה
לא	לא	לא	תפקיד בחברה, בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
מבקר פנימי בחברה	סמנכ"ל כספים בחברה וכן סמנכ"ל כספים בחברת הניהול. דירקטור בחברת מחצית היובל בע"מ.	מנכ"ל החברה, אחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה, דירקטור ומנהל כללי בחברת הניהול. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי (2015) בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ו-ריטריגר הרצליה בע"מ.	השכלה
בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון.	בוגר מנהל עסקים-חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון.	B.A. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, רואה חשבון.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות'. מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברת הניהול. חשב החברה.	מנהל כללי בחברה, דירקטור ומנכ"ל בחברת הניהול.	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית
דירקטור במספר חברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.	דירקטור בחברת מחצית היובל בע"מ.	דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי (2015) בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, מחצית היובל בע"מ, ו-ריטריגר הרצליה בע"מ.	

גיא ויסקופף	כלנית נבו	דותן גד	
תפקיד	סמנכ"ל נכסים ושיווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	
ת.ז.	057917056	027405596	
שנת לידה	1962	1974	
מען	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	
נתינות	ישראלית	ישראלית	
מועד תחילת הכהונה	12.08.2014	12.08.2014	
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	לא	אחיו של יו"ר הדירקטוריון, דרור גד	
תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	לא	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול; דירקטור בחברת גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), התאגידים הפרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל <sup>(16)</sup> .	
השכלה	שמואל מקרקעין - הטכניון.	תואר ראשון במשפטים - אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים - אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת נורת'ווסטרן; עורך דין.	
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול.	
חברות בהן מכהן/ית כדירקטור/ית	חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ; החברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ.	גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, מחצית היובל, התאגידים הפרטיים המחזיקים במחצית היובל, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, ו-ריטריגר הרצליה בע"מ.	

<sup>16</sup> לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

**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 12 במרץ 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 28.2 מיליון ש"ח (16 אגורות למניה), אשר חולק בחודש אפריל 2019.
2. ביום 14 במאי 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (17 אגורות למניה), אשר חולק בחודש יוני 2019.
3. ביום 13 באוגוסט 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (17 אגורות למניה), אשר חולק בחודש ספטמבר 2019.
4. ביום 17 בנובמבר 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (17 אגורות למניה), אשר חולק בחודש דצמבר 2019.
5. ביום 12 במרץ 2020, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (17 אגורות למניה), אשר יחולק בחודש אפריל 2020.

1. ביום 6 באוקטובר 2013, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה (תוקפה של מדיניות התגמול של החברה הוארך בהחלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 30 באוקטובר 2016, ומיום 3 בנובמבר 2019), הכוללת אישור התקשרות החברה בהסכמים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מידי שנה, 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 1 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את הארכת כהונתו של מר אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 12 באוגוסט 2019, וכן את מינויו של מר יקותיאל (קותי) גביש כדירקטור בחברה, החל מיום 17 באוגוסט 2019.
5. ביום 23 בספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ביום 23 בספטמבר 2019, התקשרות בהסכם לקבלת שירותים בנכס שבבעלות החברה (65% מהנכס), הממוקם בראשון לציון ("הנכס"), מ-ס.א.ל נדל"ן בישראל בע"מ, אחד השותפים בנכס ("ס.א.ל"), בתמורה לסך של 225 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 146 אלפי ש"ח).
- עקב קשרי משפחה וחברות בין בעל השליטה ב-ס.א.ל לבין דירקטורים מסוימים בחברה, החליטה ועדת הביקורת כי ההתקשרות כאמור לעיל תאושר כעסקה חריגה שלנושא משרה יש בה עניין אישי, ולפיכך היא הובאה לאישור הן של ועדת הביקורת והן של דירקטוריון החברה.
6. מהטעמים האמורים בסעיף 5 לעיל, ביום 29 בדצמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ביום 25 בדצמבר 2019, התקשרות החברה בעסקה יחד עם ס.א.ל, לרכישת 74% מנכס הממוקם במרכז הארץ (חלק החברה 50%, וחלק ס.א.ל 24%). עסקה זו טרם נחתמה למועד זה, ואין ודאות כי תחתם.

---

**ריט 1 בע"מ**

**12 במרץ 2020**  
**דרור גד, יו"ר הדירקטוריון**  
**שמואל סייד, מנכ"ל**

**תאריך:**  
**שמות החותמים ותפקידם:**



# פרק ה'

---

## שאלון ממשל תאגידי



## שאלון ממשל תאגידי - 2019

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 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2019 שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- (3) במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.

### עצמאות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות		✓	<p>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):</p> <p>דירקטור א': אירית שלומי.                      דירקטור ב': אורי ברגמן.                      מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>

<p>חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)(9א) ו-48(ג)(9א) לתקנות הדוחות</p>	<p>_____</p>	<p>_____</p>	<p>שיעור<sup>1</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>2</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>3</sup> התאגיד<sup>4</sup>: ____.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	<p>2.</p>
<p>סעיפים 240(ב), 241, 245.א. ו- 246 לחוק החברות</p>		<p>✓</p>	<p>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 יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה.</p>	<p>3.</p>
<p>חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)</p>		<p>✓</p>	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, <u>אנם</u> כפופים<sup>5</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים <u>שלא</u> עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	<p>4.</p>
<p>סעיפים 255, 269 ו- 278 לחוק החברות</p>	<p>x</p>		<p>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):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" –</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0%</p>	<p>5.</p>

<sup>1</sup> בשאלון זה "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך, לדוגמה, 3/8.

<sup>2</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>3</sup> לעניין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>4</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>5</sup> 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.

<p>סעיף 106 לחוק החברות</p>			<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.  אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:  זהות: _____.  תפקיד בתאגיד (ככל שקיים): _____.  פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.  האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא  (יש לסמן x במשבצת המתאימה)  שיעור נוכחותו<sup>6</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____.  <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	<p>6.</p>
-----------------------------	--	--	--	-----------

<sup>6</sup> 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		✓	<p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין:</p>
			<p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:</p>
			<p>ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:</p>
			<p>ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:</p>
			<p>ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:</p>
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	<p>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:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כן  <input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>

<p><b>הוראת חובה</b> סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</p>		✓	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.</p>	א.	9.
<p>סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות</p>	_____	_____	<p>מספר הדירקטורים שביניהם בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 7 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>7</sup>: 6 בעלי כשירות מקצועית: 1 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביניהם בשנת הדיווח.</p>	ב.	
<p>חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)</p>	_____	✓	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים:</p>	א.	10.
	_____	_____	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 1.</p>	ב.	

<sup>7</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון						
סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות	_____	_____	<p>11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:                      רבעון ראשון: 5                      רבעון שני: 6                      רבעון שלישי: 2                      רבעון רביעי: 4</p>					
			<p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):  <i>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</i></p>					
			שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור	
	_____	_____	-	-	-	100%	דרור גד	

			100%	100%	100%	100%	אורי ברגמן		
			-	-	-	100%	דוד ברוך		
			100%	100%	100%	100%	קותי גביש <sup>8</sup>		
			-	-	-	94%	עופר ארדמן		
			-	-	-	94%	איציק שריר		
			100%	100%	100%	100%	אירית שלומי		
			100%	100%	100%	83%	אהוד גת <sup>9</sup>		
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						12.

<sup>8</sup> מר קותי גביש מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 17 באוגוסט 2019.  
<sup>9</sup> כהונתו של מר אהוד גת כדירקטור בחברה הסתיימה ביום 16 אוגוסט 2019.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות			15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>10</sup> . <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		✓	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –
	_____	_____	
_____	_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>11</sup> : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)

<sup>10</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

<sup>11</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.



סעיף 106 לחוק החברות			בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.
----------------------	--	--	--	-----

ועדת הביקורת				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
<b>הוראת חובה</b> סעיף 115 לחוק החברות	—	—	בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
			א. בעל השליטה או קרובו. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
<b>הוראת חובה</b> סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	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.	19.

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

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
<p><b>הוראת חובה</b></p> <p>תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.</p>	_____	_____	<p>25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: לפחות 3 ימי עסקים בנוגע לדוח תקופתי, לפחות 2 ימי עסקים בנוגע לדוח רבעוני.</p>
	_____	_____	<p>ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני: יום עסקים אחד.</p> <p>דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי 2019: 3 ימי עסקים.</p>
	_____	_____	<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי 2019: 3 ימי עסקים.</p>

<p><b>הוראת חובה</b></p> <p>סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.</p>		✓	<p>26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____.</p>	26.
<p><b>הוראת חובה</b></p> <p>תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.</p>	_____	_____	<p>27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>	27.
		✓	<p>א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	
		✓	<p>ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	
		✓	<p>ג. יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	
		✓	<p>ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.</p>	
		✓	<p>ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>	
		✓	<p>ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.</p>	
		✓	<p>ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.</p>	
	_____	_____	<p>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: _____.</p>	

ועדת תגמול

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
		✓	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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

		✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(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 בשנת דיווח: _____	.32
--	--	---	--	-----

מבקר פנים				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
		✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	.33
		✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ביקורת ניהול נכס בעסקה משותפת – קניון G רוטשילד; ביקורת ניהול נכס – חניון קרתא ירושלים; מעקב אחרי החלטות דירקטוריון וועדותיו לשנת 2018; יישום הסכם עם חברת הניהול - בגין דמי ניהול והענקת אופציות; בנוסף, בוצע במסגרת תכנית הביקורת הפנימית לשנת הדיווח סקר הערכת סיכונים סייבר באמצעות גורם חיצוני.	.34
			היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>12</sup> ): 350 <sup>13</sup>	.35
		✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
		✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו, וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	.36

<sup>12</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.  
<sup>13</sup> בתוספת 100 שעות עבודה שהושקעו בביצוע סקר הערכת סיכונים סייבר באמצעות גורם חיצוני.

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 270(4) לחוק החברות			<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)			<p>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:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

יו"ר הדירקטוריון: \_\_\_\_\_ יו"ר ועדת הביקורת: \_\_\_\_\_ יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: \_\_\_\_\_

תאריך החתימה: 12 במרץ 2020



# פרק ו'

---

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי**



## דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות

### ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמואל סייד, מנהל כללי;

2. אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

זיהוי ומיפוי התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקרות בהתבסס על הערכת הסיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי; עדכון התהליכים והבקרות של תהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד, ככל שחלו בהם שינויים במהלך שנת 2019; ביצוע תהליך תיקוף (טסטנג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

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

• בקרות ברמת הארגון (ELC).

• בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

• בקרות על 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 (ועמידה בכללי ריט).

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

**1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(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 2019 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

### ומיידיים:

#### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2019 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.