



דוח תקופתי לשנת 2018

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018

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 | 31.12.2018

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

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

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

מספר	סעיף	עמוד
	פרק א' - תיאור עסקי החברה	4
	חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	4
1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	5
3.	דיבידנדים	5
	חלק שני – מידע אחר	6
4.	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	6
5.	הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה	6
	חלק שלישי – תיאור החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום המבנים המניבים	11
6.	מידע כללי	11
7.	תמצית תוצאות הפעילות	20
8.	אזורים עיקריים	20
9.	פילוחים	21
10.	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	28
11.	שוכרים עיקריים	29
12.	קרקעות	29
13.	רכישת ומכירת נכסים	30
14.	נכסים מהותיים	32
15.	התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי	34
16.	מבנים מניבים מהותיים מאד	34
17.	תחרות	39
18.	הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה	39
19.	הון חוזר	40
20.	מימון	40
21.	מיסוי	42
22.	מגבלות ופיקוח על החברה	48
23.	הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל	48
24.	יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית	55
25.	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה	56
26.	נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין	56
27.	דיון בגורמי סיכון	58

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 השקעה במקרקעין ומדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ולעניין הטבות המס החלות על קרן השקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיף 6.8 להלן וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים המצורפים בפרק השלישי לדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים").

ביום 17 בספטמבר 2013, התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ (להלן: "חברת הניהול")¹ בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול ותספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים (להלן: "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 לפעילות של קרנות השקעה 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 2018 לחברה 38 נכסים מניבים בשטח של כ- 493 אלפי מ"ר, ששוויים ההוגן הכולל הינו כ- 4.4 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 760 שוכרים. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 98%.

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

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פירוט השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה החל מיום 1 בינואר 2017 ועד למועד פרסום דוח זה:

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

מועד ביצוע ההשקעה	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	סכום העסקה	מחיר למניה הנגזר מההשקעה	הערות
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]
31.8.2017	ציבור	דוח הצעת מדף	5,612,800 מניות	כ-79.1 מיליון ש"ח	14.1 ש"ח	ראו דוח הצעת מדף מיום 29.8.2017 [מס' אסמכתא: 2017-01-075613]

(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).

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 2018 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 ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

5.1 מצב המשק²

שנת 2018 התאפיינה בשיפור בחלק מהפרמטרים הכלכליים בישראל. נרשמה ירידה בשיעור הצמיחה לרמה של כ- 3.3% (לעומת צמיחה של כ- 3.5% בשנת 2017) ואבטלה נמוכה מאוד בשיעור של כ- 3.6% (לעומת כ- 3.7% בשנת 2017). שיעור הצמיחה לנפש הסתכם בשנת 2018 בכ- 1.3%.

בחודש ינואר 2019 עדכן בנק ישראל את התחזית המקרו כלכלית, ולפיה צפויה הצמיחה ב- 2019 וב- 2020 להסתכם בכ- 3.4% ו- 3.5%, בהתאמה. כמו-כן צופה בנק ישראל המשך רמת אבטלה נמוכה, בשיעור של כ- 3.6%.

ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית. הכלכלה הגלובאלית, בשנת 2018 הושפעה ממלחמת הסחר בין ארה"ב וסין, וכן מחולשה יחסית של השווקים באירופה (בין היתר בהשפעת אי הוודאות בנושא הברקזיט), ומהתנודתיות במחירי הנפט. בהתאמה, קרן המטבע הבין-לאומית הפחיתה מעט את תחזיות הצמיחה העולמית לשנת 2019. בשווקים הפיננסיים במדינות המפותחות, נרשמו ירידות במדדי המניות, ובשווקים הפיננסיים ה-"מתעוררים" נרשמה תנודתיות. בהמשך למדיניות הבנק המרכזי בארה"ב, בשנת 2018 העלו מדינות רבות את שיעורי הריבית (בין היתר: בריטניה, קנדה, רוסיה והודו), אך שיעורי הריבית בארץ ובעולם מוסיפים להיות נמוכים מבחינה היסטורית.

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

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

5.1.1. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. בשנת 2018 נמשכה המתוחות בגבול הסורי ובגבול רצועת עזה. 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 המתוחות הביטחוניות באזור על המשק הישראלי ככלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

5.1.2. תחום הנדל"ן המניב³

שנת 2018 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. בתקופת הדוח ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ושמירה על שיעור תפוסה גבוה של כ- 98%.

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 בתחום זה. בנוסף, התחרות מושפעת גם מהגידול 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.

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

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁴

בכפוף להוראות הפקודה בקשר עם פעילות קרן להשקעות במקרקעין (ראו סעיף 6.8 להלן), החברה נוהגת לממן חלק מפעילותה העסקית באמצעות אגרות חוב והלוואות אשר רובן צמודות למדד המחירים לצרכן. כיוון שכך, החברה מושפעת משינויים במדד זה ומרמת הריבית במשק. יצוין, כי נכון למועד הדוח, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות (כ-95%) 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. חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, ולכן שינויים ברמת הריבית הקצרה במשק גורמים לשינויים בעלויות המימון של החברה. בשנת 2018 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.2% לעומת עלייה של כ-0.3% בשנת 2017⁵. בחודש נובמבר 2018, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית המוניטרית במשק ב-0.15 נקודות אחוז לשיעור של 0.25%.

כיוון שמרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל, החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר בין היתר מדמי השכירות צמודי המדד שלה.

תנאי מימון ושוק ההון⁶

בשנת 2018, לאור הצמיחה במשק ועל רקע שיעורי הריבית הנמוכים, נמשכה העלייה בהיקפי גיוס החוב בשוק האשראי החוץ בנקאי. לפירוט המימון שנטלה החברה בשנת 2018, ראו סעיף 20 להלן וסעיפים 1.3 ו-1.8 לדוח הדירקטוריון. בשנת 2018 מדד ת"א ירד בכ-3%, מדד ת"א נדל"ן ירד בכ-10.9%, שערי אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד ירדו בכ-0.8% ושערי אגרות החוב של מדינת ישראל ירדו בכ-1.3%⁷.

במהלך 2018 ועד למועד פרסום הדוח, גייסה החברה מהציבור חוב בהיקף של כ-770 מיליון ש"ח, בנוסף למסגרות האשראי של החברה, כמפורט בסעיף 20 להלן. הפעילות בשוק ההון נתונה לתנודתיות עקב השפעת גורמים פוליטיים, פסיכולוגיים וכלכליים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה ו/או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות אגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף הפעילות של הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על

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

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

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

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

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

החברה ועל האפשרויות שיעמדו לרשותה לגיוס מימון נוסף במסגרת שוק ההון, ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים ועל תוצאותיה העסקיות.

5.2. הייחודיות הטמונה בקרנות השקעה במקרקעין

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

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

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

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

5.2.2. מדיניות חלוקת 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.

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

תחום הפעילות ו/או על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה
מבעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו
סעיף 27 להלן.

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

6. מידע כללי

6.1. מבנה התחום ושינויים שחלו בו

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

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

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

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

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

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

במהלך שנת 2018, 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 ג'יי.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 וכד', וכן את אופן תשלום דמי הניהול על ידי השוכרים.

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

6.5 תמהיל שוכרים

ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה כ- 760 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
בפטור ממס וכן בתנאים מסוימים גם בשלב הציבורי.

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

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

"מקרקעין מניבים" - מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלוות
להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה לפי
סעיף 2(1) או (6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל
70% לפחות מהשטח הניתן לבניה לפי התכנית החלה עליהם, לרבות
מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה:
(1) מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם
מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב
שלה;

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן;

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

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

6.8.7. ב- 30 ביוני בכל שנת מס וב-31 בדצמבר בכל שנת מס⁸, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בסעיף 6.8.6 לעיל, וכן התקיימו לגביה כל אלה:

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

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

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

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

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

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

ב. אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

המונח "קרובו" מוגדר בסעיף 88 לפקודה כדלקמן:

⁸ הפקודה דורשת עמידה בתנאים אלה במועדים האמורים בלבד.

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

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

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

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

כמו כן, נאמן ייחשב "קרוב" של הנהנה, בכל מקרה בו הנאמנות מוגדרת כ"נאמנות הדירה" לעניין הפקודה⁹.

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

- (1) קיימת אפשרות לבטלה או להעביר או להחזיר נכס או הכנסה, ליוצר, לבן זוגו, 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 29(2) לפקודה ש-10% או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בו מוחזקים בידי היוצר, בידי בן זוגו או בידי ילדו שטרם מלאו לו בשנת המס 18 שנים אם היוצר או בן זוגו עודו בחיים, והכל במישרין או בעקיפין (להלן: "חבר-בני-אדם מוחזק");
- (5) הנאמן או מגן הנאמנות הוא היוצר או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (6) הנאמן או מגן הנאמנות הוא קרובו של היוצר, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מנהל רשויות המס (להלן: "המנהל") כי הייתה הצדקה מיוחדת למינוי הקרוב כנאמן וכי אין במינוי כדי להעיד על יכולת לכוון את פעילות הנאמן או לתת לו הוראות לעניין הנאמנות; לעניין הגדרה זו, "קרוב" - כהגדרתו בפסקאות (1) עד (3) של ההגדרה "קרוב" בסעיף 88 לפקודה;
- (7) ליוצר או לקרובו היכולת לכוון את פעילות הנאמן, או לתת לו הוראות בעניין אופן ניהול הנאמנות, נכסיה, שינוי הנהנים בה, או חלוקת נכסי הנאמן והכנסת הנאמן לנהנים, או שאישורו נדרש לפעולות של הנאמן, או שיש לו היכולת להורות על ביטול הנאמנות או על החלפת הנאמן שלא בשל עילה שבדין, והכל במישרין או בעקיפין;

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

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

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

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

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

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

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

(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".

מקרקעין מניבים.

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

6.8.10. לדוח השנתי אשר תגיש¹⁰ הקרן לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיפים 6.8.1 עד 6.8.9 לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים בשנה, הן בגין ה- 30 ביוני של כל שנת מס והן בגין ה- 31 בדצמבר של כל שנת מס. אישור רואה החשבון של החברה בגין 31 בדצמבר 2018 מצורף לדוח הדירקטוריון.

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

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין (ראו סעיף 21.1 להלן), החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבדנד שיחולק להם על ידי החברה כאמור בסעיף 21.1 להלן.

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

א. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 21 להלן, יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי הקרן עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין (להלן: **"יום הסיום"**) ועל ההכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה.

ב. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 21 להלן, לא יחולו על הכנסה שהופקה או נצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע, לענין הכנסות של קרן ריט ולענין הכנסות המועברות לבעל מניות בה, לרבות לענין שבח מקרקעין, הוראות בענייני מיסוי הכנסה חייבת שקיבל בעל מניה בשל התקופה שבה היתה המניה בידי אדם אחר; סיווג חלק רווח ההון במכירת מניה בקרן ריט כהכנסה שחלות עליה הוראות חלק ב' לפקודה, בתנאים ובתיאומים שנקבעו; העברת ההכנסה החייבת לבעלי

¹⁰ בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח. עם זאת, לגבי נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח.

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, המגנ"א:

www.isa.gov.il

7. **תמצית תוצאות הפעילות**

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
באלפי ש"ח			
250,586	282,754	313,098	סך הכנסות הפעילות
44,956	127,265	72,574	רווחים משערוך נדל"ן להשקעה
281,962	398,435	370,055	רווחי הפעילות
-	264,330	269,299	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property)
237,006	271,170	297,481	סה"כ NOI

8. **אזורים עיקריים**

ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
301.2 מיליארדי דולר	317.1 מיליארדי דולר	336.1 מיליארדי דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾
35,259 דולר	36,404 דולר	37,856 דולר	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
5.2%	4.8%	5.9%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
3.2%	2.9%	3.9%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
4%	3.5%	3.3%	צמיחה במונחי תוצר ריאלי ⁽²⁾
4.8%	3.7%	3.6%	שיעור אבטלה ⁽³⁾
(0.2%)	0.4%	0.8%	שיעור אינפלציה ⁽⁴⁾
2.2%	1.7%	2.1%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך ⁽⁵⁾
0.6%	0.3%	0.6%	התשואה על חוב ממשלתי צמוד לטווח ארוך ⁽⁵⁾
A+/ STABLE	A+/ STABLE	AA-/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁶⁾
A+/ STABLE	A+/ STABLE	AA-/ STABLE	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך ⁽⁶⁾
3.845 ש"ח לדולר	3.467 ש"ח לדולר	3.7480 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-2018 באתר www.imf.org. נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי לנפש נלקחו מהאתר הנזכר לעיל, ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת. הנתונים לשנת 2018 מבוססים על תחזית שנתית, בשנת 2018 עודכנו נתוני 2017 ו-2016.
- (2) נתוני הצמיחה בישראל לפי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.co.il - הודעה לעיתונות, אומדנים לשנת 2018. בשנת 2018 עודכנו נתוני 2017 ו-2016.
- (3) שיעור האבטלה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (4) שיעור אינפלציה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.co.il ואתר בנק ישראל - 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, ועל פי נתוני הבורסה באתר www.tase.co.il.
- (6) דירוג חוב ממשלתי בישראל על פי חברת הדירוג S&P באתר www.standardandpoors.com.

9. פילוחים

הנתונים המוצגים בטבלאות בסעיף זה, אינם כוללים נתונים בדבר חלקה היחסי של החברה בנכסים ובתוצאות הפעילות של חברות כלולות, שחלקה היחסי של החברה בנכסיהן או בתוצאות פעילותן אינו מהותי לחברה. לפרטים אודות חברות כלולות ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים.

9.1 פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

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

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	מסד השטח %
במ"ר							
תל אביב וגוש דן	58,046	1,044	-	-	18,780	77,870	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%
סה"כ	184,302	91,040	124,684	30,488	62,756	493,270	100%
אחוז מסד שטח הנכסים	37%	19%	25%	6%	13%	100%	

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

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

9.2. פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	1,003,565	28,026	-	-	87,370	1,118,961	25%
איזור מרכז הארץ	⁽¹⁾ 1,187,241	477,288	⁽³⁾ 220,103	159,330	119,939	2,163,901	49%
איזור הצפון	45,149	⁽²⁾ 447,832	243,419	45,394	-	781,794	18%
איזור הדרום	-	249,902	27,857	85,500	-	363,259	8%
סה"כ	2,235,955	1,203,048	491,379	290,224	207,309	4,427,915	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	50%	27%	11%	7%	5%	100%	

- (1) כולל שווי הזכויות הנוספות ברעננה בסך של כ- 35.6 מליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של 73.6 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 16 להלן).
- (2) כולל נכס נדל"ן להשקעה, המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כמיועד למימוש, בסך של כ- 81.3 מיליון ש"ח ושווי זכויות נוספות בסך של כ- 13.2 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 12 להלן).
- (3) לא כולל קרקע המוצגת בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 12 להלן).

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

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

- (1) כולל שווי הזכויות הנוספות ברעננה בסך של כ- 32.3 מליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של 66.6 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 16 להלן).
- (2) כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 16.9 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 12 להלן).

9.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך ה- NOI
אזורים	באלפי ש"ח						
תל אביב וגוש דן	66,888	1,498	-	-	3,206	71,592	24%
איזור מרכז הארץ	77,384	30,904	15,978	12,285	8,769	145,320	49%
איזור הצפון	3,439	29,422	17,789	3,213	-	53,863	18%
איזור הדרום	-	18,099	2,082	6,525	-	26,706	9%
סה"כ	147,711	79,923	35,849	22,023	11,975	297,481	100%
אחוז מסך ה- NOI	50%	27%	12%	7%	4%	100%	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017:

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

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016:

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

9.4. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

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

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי או הפסדי שערך
באלפי ש"ח							
תל אביב וגוש דן	39,732	1,565	-	-	(1,133)	40,164	47%
איזור מרכז הארץ	15,819	(24,462)	7,349	1,490	21,781	21,977	26%
איזור הצפון	2,517	69	19,402	(152)	-	21,836	25%
איזור הדרום	-	-	250	1,800	-	2,050	2%
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך	58,068	(22,828)	27,001	3,138	20,648	86,027⁽¹⁾	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(8,826)	-	(1,163)	-	(3,464)	(13,453) ⁽¹⁾	
סה"כ	49,242	(22,828)	25,838	3,138	17,184	72,574⁽¹⁾	
אחוז מסך רווחי השערך	68%	(32%)	36%	4%	24%	100%	

(1) במהלך שנת 2018 היתה עליה בשווי הנכסים בסך של כ-86 מיליון ש"ח. בניכוי הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות של נכסים שנרכשו במהלך השנה בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח, מסתכם השינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לכ-72.6 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

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

(1) במהלך שנת 2016 היתה עליה בשווי הנכסים בסך של כ-62.5 מיליון ש"ח. בניכוי הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות של נכסים שנרכשו במהלך השנה בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח, מסתכם השינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לכ-45 מיליון ש"ח.

9.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים

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

שימושים		משרדים		מסחר		תעשייה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים	
אזורים		(1) לשנה שנסתיימה ביום							
		31,12 2018	31,12 2017	31,12 2018	31,12 2017	31,12 2018	31,12 2017	31,12 2018	31,12 2017
תל אביב וגוש דן		106	100	157	-	-	-	-	-
טווח(2)		40-163	40-161	-	-	-	-	-	-
אזור מרכז הארץ		67	65	76	75	47	45	69	68
טווח(2)		20-81	20-81	26-423	20-419	20-65	13-64	-	-
אזור הצפון		32	32	94	91	18	18	57	57
טווח(2)		29-65	28-64	37-274	35-271	9-23	8-22(3)	-	-
אזור הדרום		-	-	75	73	15	15	51	50
טווח(2)		-	-	18-156	17-154	-	-	-	-

- (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.
- (3) הוצג מחדש.

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

שימושים			משרדים			מסחר			תעשייה ולוגיסטיקה			בתי חולים סיעודיים		
אזורים	ליום 31.12 2018	לשנת 2018	לשנת 2017	ליום 31.12 2018	לשנת 2018	לשנת 2017	ליום 31.12 2018	לשנת 2018	לשנת 2017	ליום 31.12 2018	לשנת 2018	לשנת 2017	ליום 31.12 2018	לשנת 2017
תל אביב וגוש דן	98.6%	98.9%	98.5%	100%	100%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
אזור המרכז	93.9%	95.6%	98.4%	93.4%	95%	98.9%	99.4%	99.4%	99.1%	99.4%	100%	100%	100%	100%
אזור הצפון	95.3%	95.7%	95.5%	97.6%	98.4%	99.1%	100%	99.7%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
אזור הדרום	-	-	-	99.6%	99.7%	99.2%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(1) ליום 31 בדצמבר 2018, שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי החברה הינו כ-97.6% (כ-98.8% ליום 31 בדצמבר 2017).

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

שימושים		משרדים		מסחר		תעשייה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים		חניונים
אזורים		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר
		2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
תל אביב וגוש דן	9	9	-	-	-	-	-	-	-	2
אזור המרכז	7	6	4	4	3	3	1	1	1	1
אזור הצפון	-	-	2	2	4	4	1	1	1	-
אזור הדרום	-	-	2	2	1	1	1	1	1	-
סה"כ מספר מבנים מניבים:	16	15	8	8	8	8	3	3	3	2

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

9.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורי שימושים⁽¹⁾

שימושים	משרדים		מסחר		תעשייה ולוגיסטיקה		בתי חולים סיעודיים		חניונים	
	לשנה שנסתיימה ביום									
	31.12 2017	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2018
תל אביב וגוש דן	7.1%	7.5%	7.0%	-	-	-	-	-	7.3%	7.2%
אזור המרכז	⁽²⁾ 7.4%	⁽²⁾ 7.4%	6.5%	6.6%	7.3%	7.7%	7.7%	7.8%	7.3%	6.9%
אזור הצפון	7.6%	6.8%	6.8%	6.6%	7.3%	8.0%	7.1%	7.3%	-	-
אזור הדרום	-	-	7.3%	7.1%	7.5%	7.5%	7.6%	7.6%	-	-

(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 2018 חושב בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 73.6 מיליון ש"ח (כ-66.6 מיליון ש"ח בשנת 2017). לפרטים נוספים, ראו סעיף 16 להלן.
ה-NOI אשר שימש בחישוב שיעור התשואה הממוצע בשנת 2018 חושב בניכוי תשלום בגין דמי חכירה, בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח (כ-5.2 מיליון ש"ח בשנת 2017, וכ-5.5 מיליון ש"ח בקצב שנתי מייצג, ליום 31 בדצמבר 2018).
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. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י) (3) לדוחות הכספיים.

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים (המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים ⁽¹⁾ (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
5,437	37	4,877	75,074	רבעון 1	שנת 2019
10,424	43	4,648	74,363	רבעון 2	
20,986	47	4,375	71,882	רבעון 3	
53,580	64	4,192	68,516	רבעון 4	
61,339	217	15,673	240,421	שנת 2020	
101,579	155	9,938	192,132	שנת 2021	
117,968	82	5,279	133,289	שנת 2022	
109,996	115	2,911	355,067	שנת 2023 ואילך	
481,309	760	51,893	1,210,744	סה"כ	

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו על פי נתוני ההכנסות מרכיבים משתנים הידועים ביום 31 בדצמבר 2018. 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 2018, לחברה שוכר עיקרי אחד (שההכנסות ממנו עולות על 10% מהכנסות החברה).

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2018 (במיליוני ש"ח)	אחוז מסך הכנסות התאגיד מדמי שכירות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונית	תקופת ההתקשרות שנוגעת מתום תקופת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
אמדוקס (ישראל) בע"מ ("אמדוקס") ⁽¹⁾	מתחם רעננה, אזור המרכז שימוש למשרדים	42.4	13.5%	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- 4 שנים, עד ליום 13 בדצמבר 2022	-

(1) לפרטים נוספים אודות השכירות של אמדוקס, ראו סעיף 16.4 להלן.

12. קרקעות

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנתיימה ביום)	תקופה (שנה שנתיימה ביום)
		31.12.2017	31.12.2018
אזור המרכז ⁽¹⁾	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)	32,300	52,740
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	כ-2.3 דונם	כ-11.4 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	כ-9,800 מ"ר עיקרי	כ-9,800 מ"ר עיקרי
	תעסוקה	-	כ-14,000 מ"ר עיקרי + שירות
אזור הצפון ⁽²⁾	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)	16,880	17,990
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	כ-8.6 דונם	כ-8.6 דונם
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	כ-6,400 מ"ר עיקרי	כ-6,400 מ"ר עיקרי
	מסחר		

- (1) לפרטים אודות מתחם רעננה, נכס מניב מהותי מאד, ראו סעיף 16 להלן.
בשנת 2018 רכשה החברה קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה באזור התעשייה הרטוב. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א) (1) לדוחות הכספיים.
- (2) כולל חלק מנכס נדל"ן להשקעה בעפולה, המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כמיועד למימוש, בסך של כ- 4.8 מיליון ש"ח.

רכישת ומכירת נכסים				
אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
תל אביב וגוש דן- מכירת נכסים	מספר נכסים שנמכרו בשנה	1	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)	33,750	-	-
	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	2,662	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	4,736	-	-
	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	⁽³⁾	-	-
תל אביב וגוש דן- רכישת נכסים	מספר נכסים שנרכשו בשנה	⁽²⁾	1	1
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח)	2,317	114,120	52,964
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	179	⁽⁴⁾	3,465
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	464	8,334	9,500
	מספר נכסים שנרכשו בשנה	⁽²⁾ 1	2	1
איזור מרכז הארץ- רכישת נכסים ⁽⁵⁾	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח)	195,438	188,109	117,826
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	14,843	12,716	5,991
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	21,047	23,685	16,140
	מספר נכסים שנרכשו בשנה	⁽²⁾ 1	1	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח)	64,419	47,347	-
איזור הצפון- רכישת נכסים	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	4,285	3,330	-
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	23,691	13,447	-
	מספר נכסים שנרכשו בשנה	-	1	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח)	-	29,539	-
	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	-	2,070	-
איזור הדרום- רכישת נכסים	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	-	11,283	-
		-		

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

(2) לרבות רכישה/מכירה של חלק נוסף בנכס קיים.

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

(4) כולל נכסים שנרכשו בחודש דצמבר 2017, ואשר לא נכלל NOI בגינם.

- (5) לא כולל רכישת קרקע בשנת 2018, בשטח של כ- 9.1 דונם, בייעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה, בעלות של כ- 18 מיליון ש"ח, כולל עלויות רכישה.
- (6) לאחר תאריך הדוחות הכספיים, מכרה החברה חלק מנכס מקרקעין הממוקם בעפולה, בתמורה לסך של כ- 81.3 מיליון ש"ח.

14. נכסים מהותיים

שם הנכס	מאפיינים		שנה	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (אלפי ש"ח)	שיעור התשואה	שיעור התשואה המתואם	שיעור התשואה על העלות	יחס שווי הנכסים לחוב LTV	רווחי (הפסדי) שערך אלפי ש"ח	שיעור לתום שנה	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ⁽⁴⁾			
														דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח לחודש ⁽³⁾	זיהוי השווי	ההערכה מודל ההערכה השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
מרכז מסחרי – עפולה ^{(2),(1)}	אזור	צפון	2018	306,541	306,541	21,666	20,819	6.8%	7.1%	8.7%	-	9,689	100%	103	דברת אולפינר	ההכנסות	שער הויון 7%-8.50% NOI מייצג – 22,081 אלפי ש"ח
	מטבע פעילות	ש"ח															
	שימוש עיקרי	מסחר	2017	292,500	292,500	19,834	19,071	6.5%	7.1%	7.9%	-	2,175	100%	98	דברת אולפינר	ההכנסות	שער הויון 7%-8.50% NOI מייצג – 21,137 אלפי ש"ח
	עלות מקורית ⁽⁵⁾	240,173															
	חלק התאגיד	80%	2016	284,940	284,940	20,502	19,660	6.9%	7.1%	8.2%	-	5,950	100%	97	דברת אולפינר	ההכנסות	שער הויון 7%-8.50% NOI מייצג – 20,579 אלפי ש"ח
	שטח (מ"ר)	17,911															
"בית פסגות" – תל אביב	אזור	תל אביב וגוש דן	2018	224,820	224,820	15,885	15,604	6.9%	7.1%	8.1%	-	(2,405)	97%	117	אברהם כץ (ז"ל) ושגיא כץ	ההכנסות	שער הויון 7%-8% NOI מייצג – 16,079 אלפי ש"ח
	מטבע פעילות	ש"ח															
	שימוש עיקרי	משרדים	2017	227,200	227,200	16,176	15,907	7%	7%	8.2%	-	6,682	99%	122	אברהם כץ (ז"ל)	ההכנסות	שער הויון 7%-8% NOI מייצג – 16,707 אלפי ש"ח
	עלות מקורית ⁽⁵⁾	193,385															
	חלק התאגיד	50%	2016	219,810	219,810	15,648	15,337	7%	7.3%	7.9%	-	16,206	100%	117	אברהם כץ (ז"ל)	ההכנסות	שער הויון 7.2%-8% NOI מייצג – 15,963 אלפי ש"ח
	שטח (מ"ר)	11,464															

- (1) כולל נדל"ן להשקעה, המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כמיועד למימוש, בסך של כ- 76.6 מיליון ש"ח.
 - (2) השווי ההוגן אינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (בשנת 2017 כ- 16.9 מיליון ש"ח, ובשנת 2016 כ- 16.6 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו סעיף 12 (אזור הצפון) לעיל.
 - (3) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
 - (4) מועדי כל הערכות השווי המפורטות בטבלה הינם 31 בדצמבר 2018 (לגבי שנים קודמות 31 בדצמבר 2017 ו- 31 בדצמבר 2016 בהתאמה). מר אברהם כץ (ז"ל), בעל ניסיון של כ-40 שנה בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי, וכיהן בעברו כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מר שגיא כץ הינו בעל ניסיון של למעלה מ-20 שנה בכל תחומי שמאות המקרקעין. דברת אולפינר הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריכי השווי ראו סעיף 3 לנספח ג' בדוח הדירקטוריון.
 - (5) העלות המקורית כוללת הוצאות רכישה.
- הפדיון הממוצע למ"ר בעפולה עמד על כ- 1,357 ש"ח למ"ר בשנת 2018 (כ- 1,287 ש"ח למ"ר בשנת 2017 וכ- 1,288 ש"ח למ"ר בשנת 2016). יובהר כי נתוני הפדיון הממוצע הינם למיטב ידיעת החברה, וניתנו על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים. אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

15. התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי

לפרטים בנוגע להתאמה לרווחי FFO ראו סעיף 1.5 בדוח הדירקטוריון.

16. מבנים מניבים מהותיים מאד

לחברה מבנה מניב מהותי מאד : מבנה משרדים הממוקם ברעננה.

16.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2018	
שם הנכס :	מתחם רעננה
מיקום הנכס :	צומת רעננה
שטחי הנכס :	54,279 מ"ר משרדים ⁽¹⁾
מבנה האחזקה בנכס :	אחזקה ישירה של כ- 60% בנכס
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	כ- 60% ⁽¹⁾
ציון שמות השותפים לנכס :	סען מרכזים בע"מ וגני שפע בנין והשקעות בע"מ ⁽²⁾
תאריך רכישת הנכס :	20.3.2007 / 9.3.2008 / 24.5.2011 / 14.7.2014
פירוט זכויות משפטיות בנכס :	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות :	זכויות החכירה נרשמו על שם החברה. זכויות הבעלות בתהליך רישום
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות ^{(3),(4)}	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 ראו סעיף 12 (אזור המרכז) לעיל.

(4) החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח המתחם : בשנת 2018 החלה לפעול תחנת רכבת הצמודה למתחם. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר בנייה להקמת חניון תת קרקעי, מעליו צפוי לקום מגדל משרדים בן 30 קומות. ביצוע החניון צפוי להתחיל במהלך שנת 2019.

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

16.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד הנכס - כ- (60% באלפי ש"ח)	2018	2017	2016	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה ⁽¹⁾	578,900	583,700	532,500	437,159
רווחי או הפסדי שערך ⁽²⁾	2,216	42,828	1,178	עלות הרכישה (חלק החברה) (כולל הוצאות רכישה):
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה 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	54,135	
סה"כ הכנסות	46,825	43,227	38,525	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽³⁾	80	75	70	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽⁴⁾	-	80	-	
NOI ⁽⁵⁾	46,427	42,773	38,358	
NOI מותאם ⁽⁶⁾	47,248	46,617	40,250	
שיעור תשואה בפועל ⁽⁵⁾	8.0%	7.3%	7.5%	
שיעור תשואה מותאם	8.2%	8.0%	7.6%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	19	19	15	

- (1) השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 73.6 מיליון ש"ח (כ-66.6 מיליון ש"ח בשנת 2017 וכ-72.3 מיליון ש"ח בשנת 2016), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ- 35.6 מיליון ש"ח (בשנת 2017 כ-32.3 מיליון ש"ח ובשנת 2016 כ-24.3 מיליון ש"ח).
- (2) רווחי שערך בשנת 2018 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 7 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו בשנת 2018 הינו 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. בשנת 2016, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- 0.6 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) לא נחתמו חוזים בגין שטחים מהותיים בשנת 2018.
- (5) ה- NOI הינו בניכוי דמי חכירה, שסכומם ליום 31.12.2018 הוא כ- 5.5 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור (3) לדוחות הכספיים. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.
- (6) בשנת 2016, שיעור התשואה חושב בהנחה כי השטחים שבניתם הושלמה במהלך השנה, הניבו כל השנה.
- (6) ה- NOI המותאם המוצג בסך של כ- 47.2 מיליון ש"ח, משקף את ה- NOI בתקופת ההסכם עם אמדוקס. לפרטים נוספים ראו סעיף 16.4 להלן.

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

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס -כ-60%)
38,525	43,227	46,825	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
38,525	43,227	46,825	סה"כ הכנסות
			עלויות:
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול ⁽¹⁾
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
(167)	(454)	(398)	הוצאות אחרות
(167)	(454)	(398)	סה"כ עלויות:
38,358	42,773	46,427	רווח:
38,358	42,773	46,427	:NOI

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

16.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר, בשנת 2018	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - כ- 60%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	התקופה 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- 4 שנים ⁽¹⁾	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).

16.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2023 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2019	(נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - כ- 60%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי חלק התאגיד 60%)					
864	36,141	37,975	42,710	47,052	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אמדן) ⁽¹⁾
864	36,141	37,975	42,710	47,052	סה"כ

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

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

16.6. פרטים אודות הערכת השווי⁽¹⁾

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס -כ-60%	
532,500 ⁽⁴⁾	583,700	578,900	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
אברהם כץ (ז"ל)	אברהם כץ (ז"ל)	אברהם כץ (ז"ל) ושגיא כץ	זהות מעריך השווי ⁽²⁾	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
הכנסה	הכנסה	הכנסה	מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
54,279 ⁽⁴⁾	54,279	54,279	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי	
58	67	68	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בתקופה ראשונה ⁽⁶⁾	
58	59	59	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בתקופה שנייה ⁽⁶⁾	
40,250 ⁽⁴⁾	42,018	41,634 ⁽⁵⁾	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
7.5%-8%	6%-8%	5.5%-8%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי ⁽³⁾	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
(33,100)	(35,100)	(34,700)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
37,700	40,040	39,600	ירידה של 0.5%	

(1) הערכת השווי מצורפת לדוח זה.

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

(3) 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 שיעור ההיוון לצורך הערכת השווי לשנת 2016, הובאה בחשבון האפשרות של סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות כפי שהייתה ידועה באותו מועד (ביום 31 בדצמבר 2019). בעת קביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכות השווי לשנים 2017 ו-2018, הובא בחשבון סיום הסכם השכירות של אמדוקס בתום תקופת השכירות הנוכחית (ביום 13 בדצמבר 2022).

(4) כולל נתונים בגין שטחים שבנייתם הסתיימה בשנת 2016.

(5) ה-NOI המייצג המוצג (כ- 41.6 מיליון ש"ח) משקף את ה-NOI בשנה המפורטת האחרונה בתחזית.

(6) התקופה הראשונה הינה עד לתום תקופת ההסכם עם אמדוקס, לפרטים ראו סעיף 16.4 להלן.

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

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

17.1. באמצעות המשך רכישת מבנים מניבים ושמירה על היקף פעילות שהינו משמעותי בתחום;

17.2. החברה מתעתדת להמשיך ולנצל את יתרון הראשוניות ואת הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין ולהוות אפיק השקעה אטרקטיבי עבור משקיעים פוטנציאליים;

17.3. החברה מתעתדת להתמודד עם התחרותיות גם באמצעות היכרותה הטובה של הנהלת החברה הן עם ענף הנדל"ן המניב, לרבות מוכרים פוטנציאליים של נכסים, מתווכים וכדומה והן עם שוק ההון, לרבות איתור וגיוס משקיעים נוספים;

17.4. התמהיל המאוזן בין השימושים השונים המיוחסים למבנים המניבים (כגון מסחר, משרדים, בתי חולים סיעודיים, תעשיה, 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.

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

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

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

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

לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

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

19. הון חוזר

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

אשראי לקוחות

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

20. מימון

20.1. כללי

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

20.2. אשראי מהותי

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

20.3. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2018 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2018:

מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד	זמן ארוך			זמן קצר		
	סכום ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת	סכום ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת
מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד	1,912,612	3.92%	1.98% ⁽¹⁾	113,493	3.93%	2.72%
מקורות חוץ בנקאיים - שקלי לא צמוד	25,000	1.82%	1.82%	2,500	1.54%	1.55%
מקורות בנקאיים - שקלי לא צמוד	-	-	-	136,222	1.66%	1.67%

(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(יב) 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 2018 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת במגבלות המפורטות לעיל.

20.5. מסגרות אשראי בנקאי

לפרטים אודות מסגרות האשראי ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון.

20.6. גיוס חוב

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

20.7. ערבויות בנקאיות

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

20.8. גיוס מקורות נוספים

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

ביום 26 בפברואר 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור. תוקפו של תשקיף המדף הוארך על ידי רשות ניירות ערך עד ליום 27 בפברואר 2020.

21. מיסוי

21.1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות¹¹

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

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

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

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

21.1.3. סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות

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

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

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

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

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

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

21.1.4. שיעורי המס בקשר להכנסות החייבות שהועברו לבעלי המניות

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

(א) **חלוקות שמקורן בהכנסות לפי סעיף 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 2019 תעלה על 649,560 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על הכנסתו החייבת, מכל מקור, שתעלה על 649,560 ש"ח (641,880 בשנת המס 2018). המס ניסף בשיעור 3% ("מס יסף").

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

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

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

4. קרן נאמנות פטורה – 23% משנת 2018 ואילך (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).

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

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

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%.

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

3. קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).

4. קרן נאמנות פטורה - פטור.

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

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

(ג) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח במכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה 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 לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.

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

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

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

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות:

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

- (1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;
- (2) הכנסות, למעט הכנסות כמפורט בפסקאות (א) עד (ג) להלן, ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס:

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

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

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

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

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או קיזוז).
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי לזיכוי או לקיזוז).
3. קרן נאמנות חייבת - 70% (כמו יחיד) (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
4. קרן נאמנות פטורה - 60% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).
5. קופת גמל לקיצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

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

21.1.5. ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות והעברתו לפקיד השומה

החל מיום 8.8.2017 ינוכה המס במקור על ידי התאגיד הבנקאי או חבר הבורסה
במועד התשלום, ויועבר לפקיד השומה.

שיעור המס שחל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס
השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או פחת).
החברה תחשב את שיעור המס המשוקלל לכל רבעון בנפרד, בהתאם לתמהיל
מקורות ההכנסה מהם מחולק הדיבידנד, אותם תקבע החברה בהתבסס על אומדן
ההכנסה החייבת השנתית ועל אומדן הפחת. החישוב ברבעון הרביעי יתבסס על
ההכנסה החייבת בפועל. כתוצאה מכך עלולה להתקיים בין הרבעונים תנודתיות
בשיעורי המס המשוקלל.

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

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

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

21.1.6. טבלה מסכמת

סוג הכנסה סוג משקיע	1. הכנסה מדמי שכירות, מעסק. 2. הכנסה ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה. 3. הכנסות אחרות.	1. הכנסה משבח מקרקעין/ רווח הון (שלא ממקרקעין לתקופה קצרה). 2. חלוקות של "הכנסות בסכום הוצאות הפחת".	הכנסה חריגה
יחיד (כולל תושב חוץ)	מס שולי	25%	70%
חברה (כולל תושבת חוץ)*	מס חברות	23%	70%
קרן נאמנות חייבת	מס שולי	25%	70%
קרן נאמנות פטורה	23% משנת 2018 ואילך	פטור	60%
קופ"ג לקצבה, לתגמולים ולפיצויים	פטור	פטור	70%
קופ"ג זרה /קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת	פטור	פטור	70%

21.2. מיסים ששולמו בחו"ל

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

21.3. ניכוי במקור

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

21.3.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ- 4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, כמפורט בסעיף 21.1.6 לעיל או בסעיף 448 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 להלן¹².

השירותים:

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

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

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"מ¹³ באופן יחסי להחזקותיהם.

התחייבויות חברת הניהול:

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

23.1.7. חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושא משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות או כל הוראות דומות אשר

¹³ למיטב ידיעת החברה, אקסלנס השקעות בע"מ מחזיקה ב- 52.5% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול; כל אחד מבין ה"ה דרור גד (יו"ר הדירקטוריון) ושמואל סייד (מנכ"ל החברה), מחזיק ב- 23.75% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול.

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 (ולעניין זכות החברה לסיימו – גם אם הוגשה בקשה כאמור כנגד מי מבעלי מניותיה של חברת הניהול) והליכים כאמור לא הופסקו בתוך 45 ימים.

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

23.1.13. במקרה של סיום הסכם הניהול, עקב כך שמי מאנשי המפתח יחדל לכהן בתפקידו, החברה תהא רשאית להעסיקם בהעסקה ישירה, רק אם התמורה הכוללת ברוטו (על כל מרכיביה, כולל אופציות או מענקים) שתשולם לאיש מפתח שיועסק על ידי החברה בהעסקה ישירה כאמור, במהלך התקופה החל ממועד תחילת העסקתו

הישירה על ידי החברה ועד למועד סיום העסקתו הישירה או יום 26 בספטמבר 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 כדלקמן¹⁴:

<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%

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

¹⁴ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 3 מיליארד ש"ח, דמי הניהול שישולמו בגין נכסים בשווי 2 מיליארד ש"ח יהיו 12.2 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, ישולם בנוסף סך של 4.8 מיליון ש"ח. במועד פרסום דוח זה, החברה נמצאת במדרגה הרביעית (מעל 4 מיליארד ש"ח).

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

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

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

להלן יתוארו הפרמטרים לקביעת סכום המענק :

(1) במהלך שנה קלנדארית שלמה, שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+ של מעלות או דרוג מקביל לו¹⁶, וכן-שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. משקלו המוחלט של פרמטר זה בקביעת סכום המענק השנתי - 30%.

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

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

¹⁶ מובהר, כי הבאים להלן לא יחשבו כהפחתת דירוג: (1) שינוי אופק הדירוג של החברה ו/או הכנסת החברה לרשימת מעקב (credit watch); (2) הפחתת דירוג החברה הנובעת כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות; (3) הפחתת דירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג.

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

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

(ב) המניות המוקצות

השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כדלקמן:

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

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

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

להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיתקיימו¹⁷.

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

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

לפרטים אודות התמורה ששילמה החברה לחברת הניהול עבור מתן שירותי ניהול בשנת 2018, ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

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

¹⁸ נמסר לחברה, כי לגבי חלק מהמניות המוקצות, מורה חברת הניהול לנאמן, במועד הקצאתן, להעבירן בתום תקופת החסימה לדרור גד, יושב ראש דירקטוריון החברה ולשמואל סייד, מנכ"ל החברה (ראו דיווח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין של החברה מיום 7 בינואר 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-002386)).

23.2. **הסכם להקמת חברה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים** - לפרטים אודות הסכם להקמת חברה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים, שנחתם בין החברה לבין גי.י.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 מיליוני ש"ח;

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

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

מאחר שהחברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה את מרבית רווחיה כדיבידנד ובשל המגבלות המוטלות עליה בנוגע להיקף ההלוואות שבאפשרותה ליטול, כמפורט לעיל בסעיף 6.8 לעיל, החברה מעריכה כי בכפוף למצבו של שוק ההון, תידרש לגייס הון בבורסה או באמצעים אחרים, באופן שוטף, על מנת להגדיל את היקף עסקיה, להתפתח וליישם אסטרטגיה של צמיחה מתמדת. בהתאם להוראות הפקודה, כפי שהן במועד דוח זה, אין בכוונת החברה לעסוק באופן מהותי ביזום נכסים מניבים.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה המוחלטת של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של

גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 27 בדוח זה. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

25. צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה

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

26. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

26.1. מדדי ביצוע השוואתיים

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 ההון של נכסי נדל"ן להשקעה ובנטרול הכנסות והוצאות אחרות שאינן תזרימיות באופיין ומיסים נדחים.

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

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

לא משקף מזומנים שבידי החברה, ויכולתה לבצע חלוקת כספים.

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

לחישוב ה-FFO ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

סכום דמי הניהול ששולמו לחברת הניהול בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 23.7 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 2018 הינו כ- 109.1 מיליון ש"ח, ושיעורו מתוך ה- FFO הינו כ- 52%.

סכום הדיבידנד למניה ששולם בפועל בשנת 2018 הינו 63 אגורות, על פי מספר המניות שהיו קיימות בכל חלוקת דיבידנד.

סכום ההשקעה במקרקעין מניבים בשנת 2018 הינו כ- 231 מיליון ש"ח.

נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות ליום 31 בדצמבר 2018

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך הנכסים של החברה הינו כ- 97%. כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות של החברה (כולל הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות) בסך של כ- 386 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- 313 מיליון ש"ח, הינן מנכסים מניבים, ומהוות כ- 81% מסך ההכנסות של החברה.

לחברה הכנסות מריבית מפיקדונות ומהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח, המהוות שיעור זניח מסך הכנסות החברה מנכסים מניבים.

הדיבידנד שחילקה החברה בשנת 2018 חולק במלואו מרווח שאינו ממכירת נכסים. לא חולק דיבידנד מתוך רווחי שערך של נדל"ן להשקעה.

השווי ההוגן של הנכסים, ליום 31 בדצמבר 2018, הינו כ- 4,445 מיליון ש"ח (כולל נכס נדל"ן להשקעה המסווג כמיועד למימוש בסך של כ- 81.3 מיליון ש"ח).

26.2. חמשת בעלי המניות העיקריים

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הינם כמפורט להלן:

בעל המניות ¹⁹	מספר מניות	שיעור ההחזקה בהון המונפק	שיעור ההחזקה בדילול מלא
אלטשולר-שחם בע"מ	21,184,318	12.04%	11.59%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ	14,313,013	8.14%	7.83%
פסגות בית השקעות בע"מ	12,794,479	7.27%	7.00%
מנורה מבטחים החזקות בע"מ	12,732,339	7.24%	6.97%
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ	9,445,058	5.37%	5.17%
סה"כ	70,469,207	40.06%	38.56%

¹⁹ לפרטים בנוגע לבעלי העניין ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2019 (אסמכתא 002386-01-2019) 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 2018, המצורף בפרק השני של דוח זה.

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

27. דיון בגורמי סיכון

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

27.1. סיכונים מאקרו

27.1.1. מצב המשק - מיתון במשק בכלל, ובשוק הנדל"ן, בפרט, ובעקבותיו ירידה בשווי נכסי המקרקעין בישראל וכן בתשואות מדמי השכירות, בתקופה שלאחר סיום חוזי השכירות הקיימים בחברה, בייחוד לאור האפשרות להתחדשות המשבר בשווקים הפיננסיים והזעזועים הפוליטיים באזור המזרח התיכון, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה.

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

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

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

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

27.2. סיכונים ענפיים

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

27.2.2. **עודפי ביקוש לרכישת שטחים מניבים** - קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה עלול לגרום לעליית מחירים ולפיכך להקטין את שיעור התשואה אותו תפיק החברה מנכסים שירכשו על ידה.

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

27.3. סיכונים מיוחדים לחברה

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

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 גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			סיכוני מאקרו
+			מצב המשק
	+		מצב ביטחוני – מדיני
+			מצב שוק ההון
	+		שינויים במדד המחירים לצרכן
+			שינויי ריבית
			סיכונים ענפיים
	+		עודפי היצע של שטחי השכרה
	+		עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה
	+		שינויי חקיקה
			סיכונים מיוחדים לחברה
	+		פרשנות ותיקונים לפרק שני1 לפקודה
+			איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין

ריט 1 בע"מ

12 במרץ 2019
 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 2018

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "הדוח הכספי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

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

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

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

הסביבה העסקית

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינה שנת 2018 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2017.

בתחום המשרדים, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים, לצד שיעורי השכרה גבוהים בפרויקטים אלו. המשך שיווקם הצפוי של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים, עלולים 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, גורמים המשפיעים על התחרות הגבוהה הקיימת בתחום זה. 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. להערכת החברה, התזרים השוטף אותו מייצרת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי העומדות לרשותה ונגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

פרטים על פעילות החברה

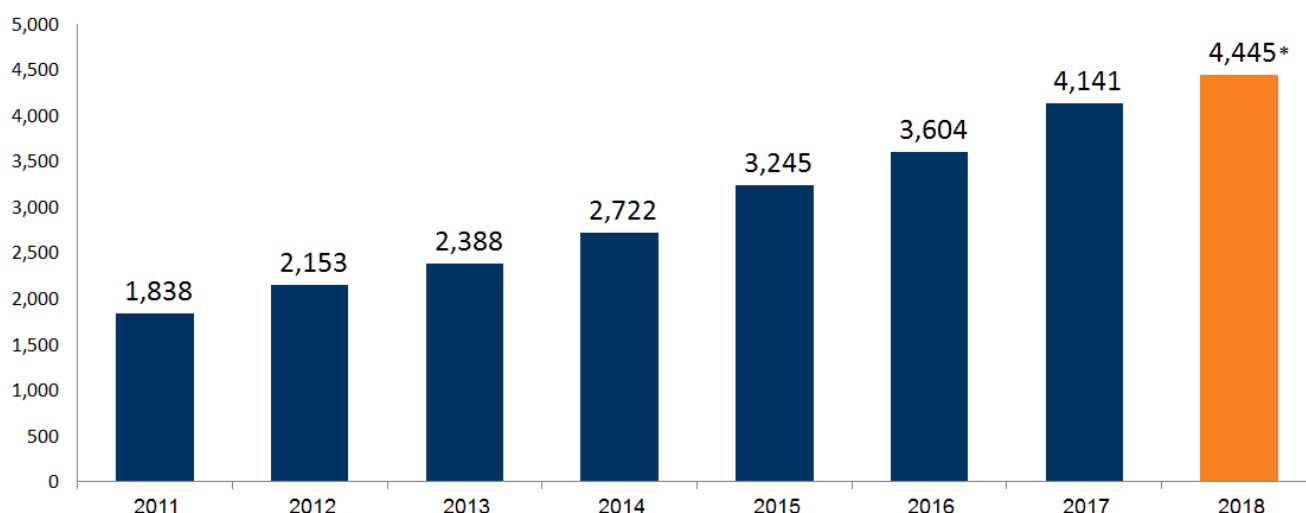
ליום 31 בדצמבר 2018, לחברה 38 נכסים מניבים בשטח של כ- 493 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 97.6%.

מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 760 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים.

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

גידול בהיקף נכסי החברה (מיליוני ש"ח)



* כולל חלק מהמרכז המסחרי בעפולה בסך של כ- 81.3 מיליון ש"ח שנמכר בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש. לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן.

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (מיליוני ש"ח) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

2016	רבעון 4 2017	רבעון 4 2018	% שינוי 2017-2018	2017	2018	% שינוי 2017-2018	
237.0	70.2	76.1	8%	271.2	297.5	10%	NOI
-	70.1	69.7	(0.6%)	264.3	269.3	1.9%	NOI Same Property
169.5	52.2	57.9	11%	198.6	224.4	13%	FFO ריאלי
1.03	0.31	0.32	3%	1.19	1.29	8%	FFO ריאלי למניה (ש"ח)

דגשים עיקריים לפעילות החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

עמידה בתחזית ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2018	NOI בפועל של כ- 297 מיליון ש"ח בשנת 2018 , לעומת אומדן מקורי של כ- 288-291 מיליון ש"ח. FFO ריאלי בפועל של כ- 224 מיליון ש"ח בשנת 2018 , לעומת אומדן מקורי של כ- 216-218 מיליון ש"ח. תחזית להמשך צמיחה בשנת 2019 , לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.
NOI - צמיחה של כ-10%	ה- NOI בשנת 2018 הסתכם בכ- 297 מיליון ש"ח, לעומת כ- 271 מיליון ש"ח אשתקד, צמיחה הנובעת בעיקר מגידול במצבת הנכסים וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
NOI Same Property	גידול של כ-1.9% לעומת אשתקד , כתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.
FFO ריאלי - גידול של כ- 13%	כ- 224 מיליון ש"ח בשנת 2018, לעומת כ- 199 מיליון ש"ח אשתקד. לפרטים ראו סעיף 1.5 להלן.
FFO ריאלי למניה - גידול של כ- 8%	כ- 1.29 ש"ח למניה בשנת 2018 , לעומת כ- 1.19 ש"ח למניה אשתקד.
דירוג אגרות החוב של החברה	AA /Stable , על ידי S&P מעלות.
שיעור תפוסה גבוה	שיעור התפוסה יציב וגבוה כ- 97.6%. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.
המשך מדיניות חלוקת דיבידנד חזקה*	דיבידנד צפוי לשנת 2019 של כ- 120 מיליון ש"ח (68 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) תשואת דיבידנד של כ- 4.4% על פי מחיר המניה ליום 10 במרץ 2019. דיבידנד בגין שנת 2018 בסך של כ- 111 מיליון ש"ח (64 אג' למניה). לפרטים ראו בהמשך סעיף זה.
נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי	הנפקות עד ליום פרסום הדוח הכספי: - הנפקת הון בהיקף של כ- 50 מיליון ש"ח. - הנפקות חוב באמצעות הרחבת סדרות ה' ו-ו' (כולל מימוש אופציות לאג"ח ו') וניירות ערך מסחריים בהיקף כולל בסך של כ- 770 מיליון ש"ח. - למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 490 מיליון ש"ח.
מח"מ חוב ארוך	מח"מ חוב משוקלל של כ- 5.3 שנים.
ירידה בעלות החוב המשוקללת	ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך כ-1.97% ליום 31 בדצמבר 2018 (כ- 2.15% ליום 31.12.2017).
תיק הנכסים המניבים גדל בכ-7%	כ-4.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 4.1 מיליארד ש"ח אשתקד.
גידול של כ- 10% בהון העצמי	כ-2.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח אשתקד.
גידול של כ- 8% בהון למניה	כ- 13.16 ש"ח הון למניה ליום 31 בדצמבר 2018 , לעומת 12.19 ש"ח אשתקד .

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

עמידה בתחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2018

NOI בפועל של כ- 297 מיליון ש"ח בשנת 2018, לעומת אומדן מעודכן של החברה בסך של כ-295-297 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 288-291 מיליון ש"ח.

FFO ריאלי בפועל של כ- 224 מיליון ש"ח בשנת 2018, לעומת אומדן מעודכן של החברה בסך של כ- 221-223 מיליון ש"ח ואומדן מקורי של כ- 216-218 מיליון ש"ח.

תחזית NOI ו- FFO ריאלי לשנת 2019 - המשך צמיחה

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2019 הינו כ- 302-306 מיליון ש"ח.

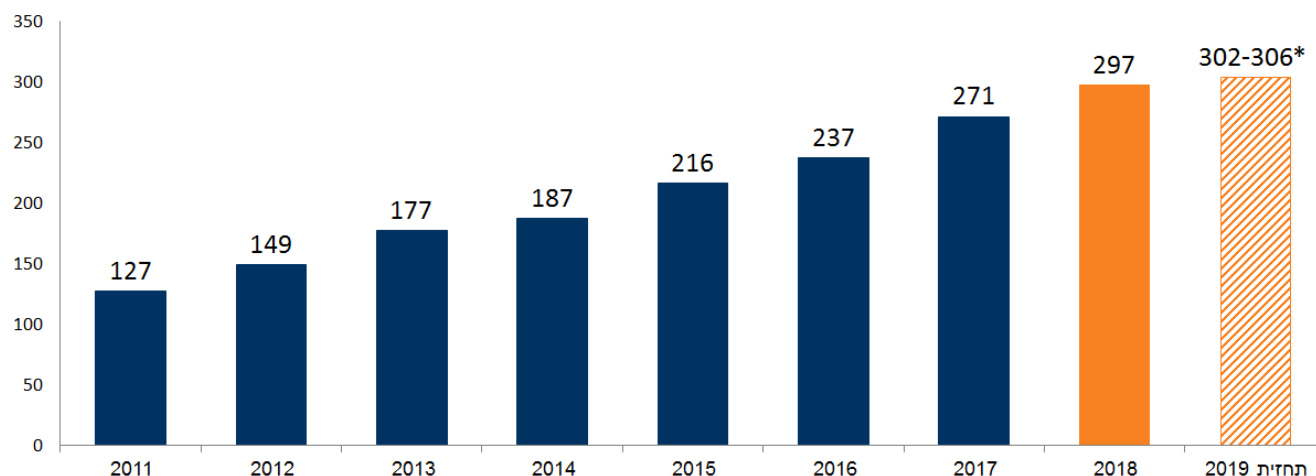
אומדן ה- FFO הריאלי של החברה לשנת 2019 הינו כ-226-229 מיליון ש"ח.

תחזית החברה לשנת 2019 מושפעת ממכירת חלק מהמרכז המסחרי בעפולה (לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן) ומגיוסי הון וחוב מוקדמים שביצעה החברה (לפרטים ראו בסעיפים 1.3 ו-1.7 להלן), הצפויים לשמש, בין היתר, לרכישת נכסים חדשים. אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים הקיימים למועד פרסום הדוח הכספי, ואינם כוללים את חלק החברה בתוצאות עסקת "מגדל היוכל", אשר טרם הושלמה למועד זה (לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן). תחזית ה- NOI של החברה כוללת את חלק החברה ב-NOI של חברה מאוחדת שנרכשה בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן).

כאמור, אמדנים אלה נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים ליום הדוח הכספי וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2019. האמדנים הוכנו על בסיס פרמטרים הידועים ליום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

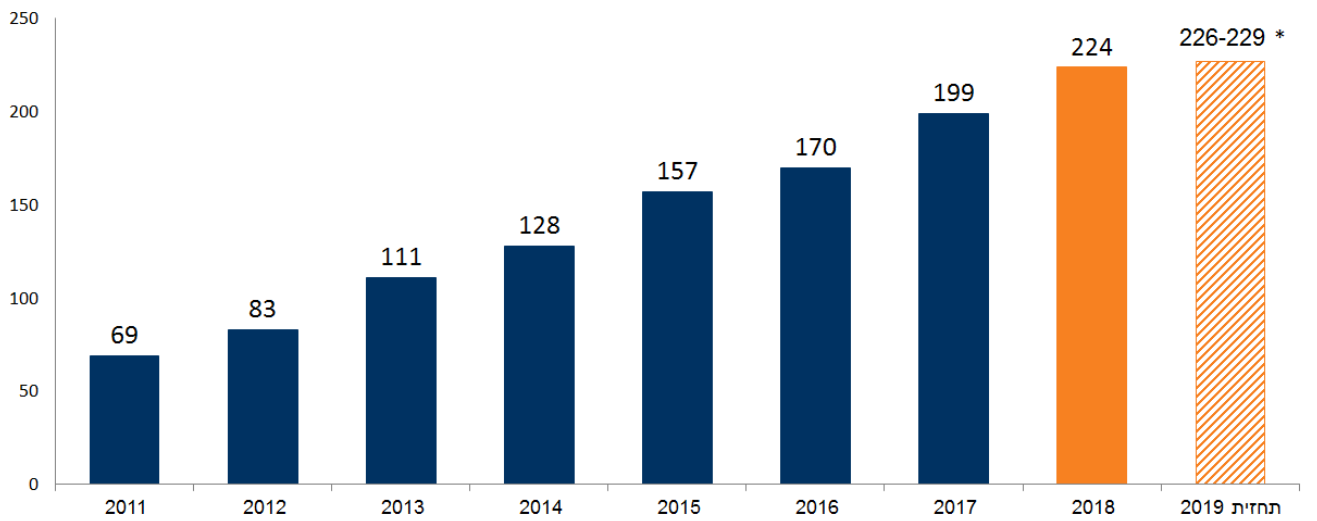
האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2019, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בשיעורי הריבית, או שינוי לרעה במצב הכלכלי במשק.

גידול ב- NOI (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

גידול ב- FFO הריאלי (מיליוני ש"ח)



* תחזית החברה, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

נכסי החברה - התפלגות סקטוריאלית ליום 31 בדצמבר 2018 (*):

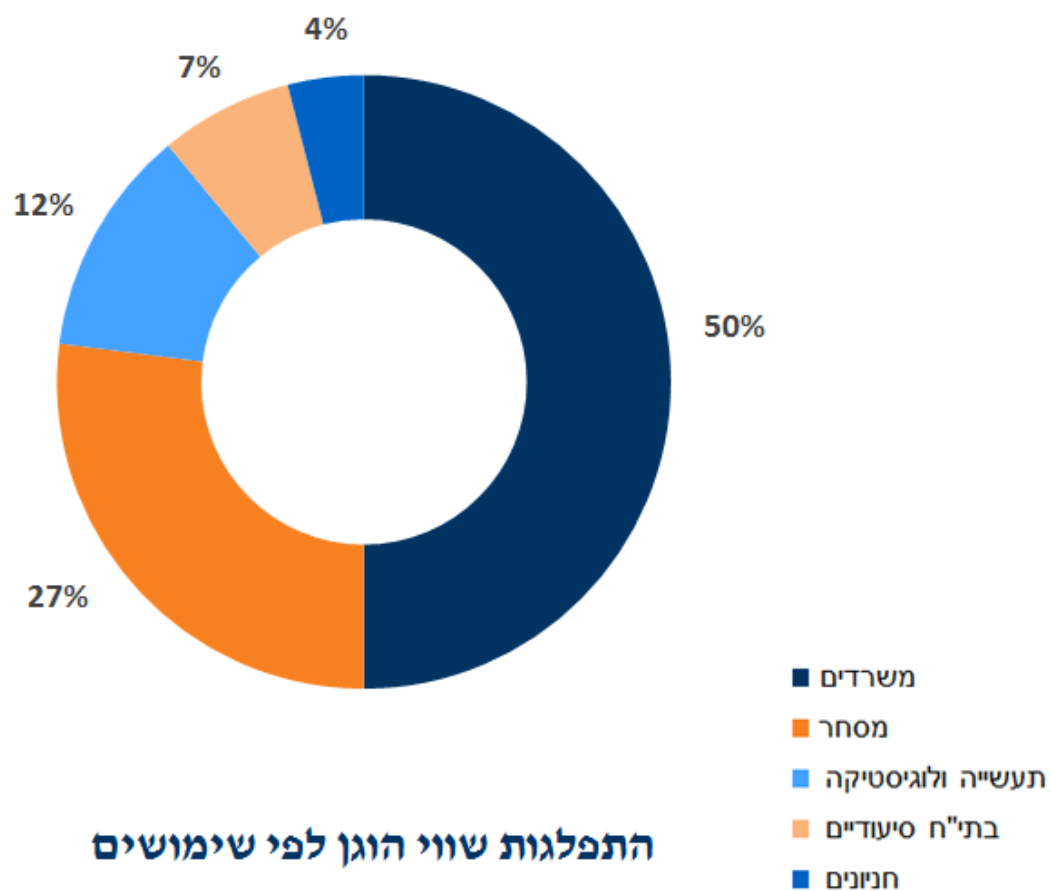
שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
				%	אלפי ש"ח	%
משרדים	184,302	147,711	50%	95.5%	2,235,955	50%
מסחר (**)	91,040	79,923	27%	96.3%	1,203,048	27%
תעשייה ולוגיסטיקה	124,684	35,849	12%	99.9%	508,546	11%
בתי חולים סיעודיים	30,488	22,023	7%	100%	290,224	7%
חניונים	62,756	11,975	4%	100%	207,309	5%
סה"כ	493,270	297,481	100%	97.6%	4,445,082	100%

* נכסים שנרכשו במהלך התקופה, הניבו NOI ממועד רכישתם. השווי ההוגן והשטחים הנכללים המוצגים בטבלה בגין נכסים אלו הינם ליום 31 בדצמבר 2018.

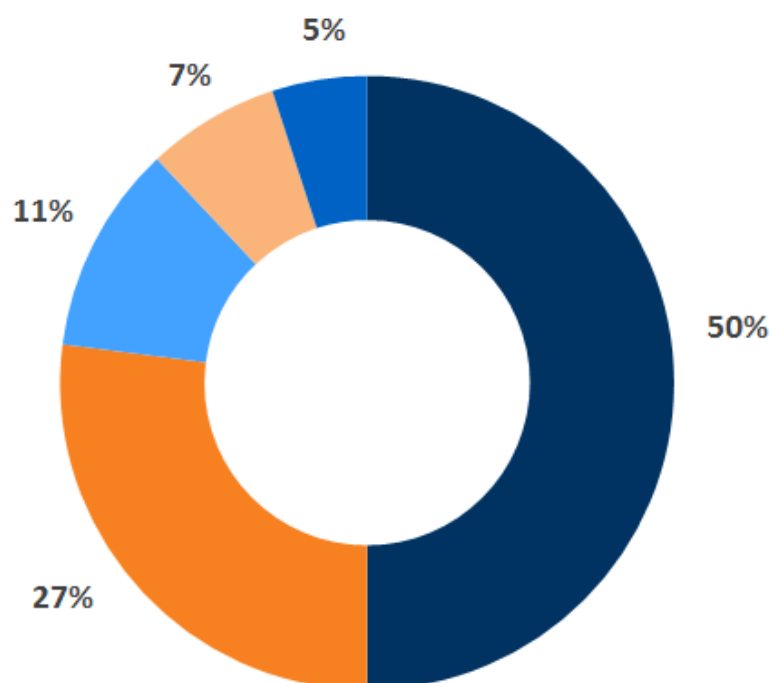
הנתונים המוצגים בטבלה אינם כוללים נכסים המוחזקים באמצעות חברות כלולות והמוצגים בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

** הנתונים בטבלה המתייחסים לשימושי מסחר כוללים חלק מהמרכז המסחרי בעפולה, שנמכר בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש. לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח):

4,445,082	נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2018
(73,582)	בניכוי – התחייבות בגין דמי חכירה רעננה*
(84,013)	בניכוי – שווי זכויות נוספות
(80,687)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
4,206,800	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
76,059	NOI לרבעון הרביעי של שנת 2018
610	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב**
306,676	NOI מתוקנן בקצב שנתי***
7.29%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) ****

* ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה, שסכומם, בקצב שנתי, ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 5.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים לשנת 2018. 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.

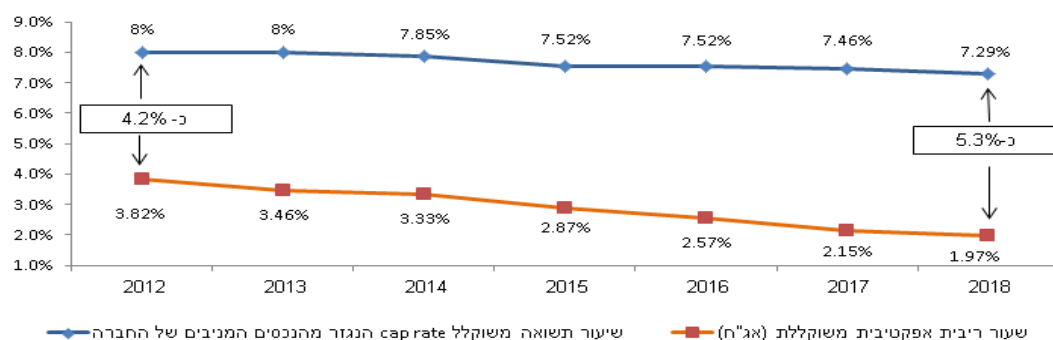
** התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר את ה-NOI הצפוי בגין חוזי שכירות חתומים וכן את ה-NOI של נכסים אשר נרכשו בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2018 בהנחה כי הנכסים הפיקו הכנסות במשך כל הרבעון.

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

**** הנתונים בתחשיב כוללים חלק מהמרכז המסחרי בעפולה, שנמכר בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש. לפרטים ראו בסעיף 1.2 להלן.

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

שיעור התשואה המשוקלל מול עלות החוב המשוקללת *



* ריבית אפקטיבית משוקללת צמודה לזמן ארוך, בהנפקות החוב של החברה, לפי גישת ההנהלה.

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2016-2019

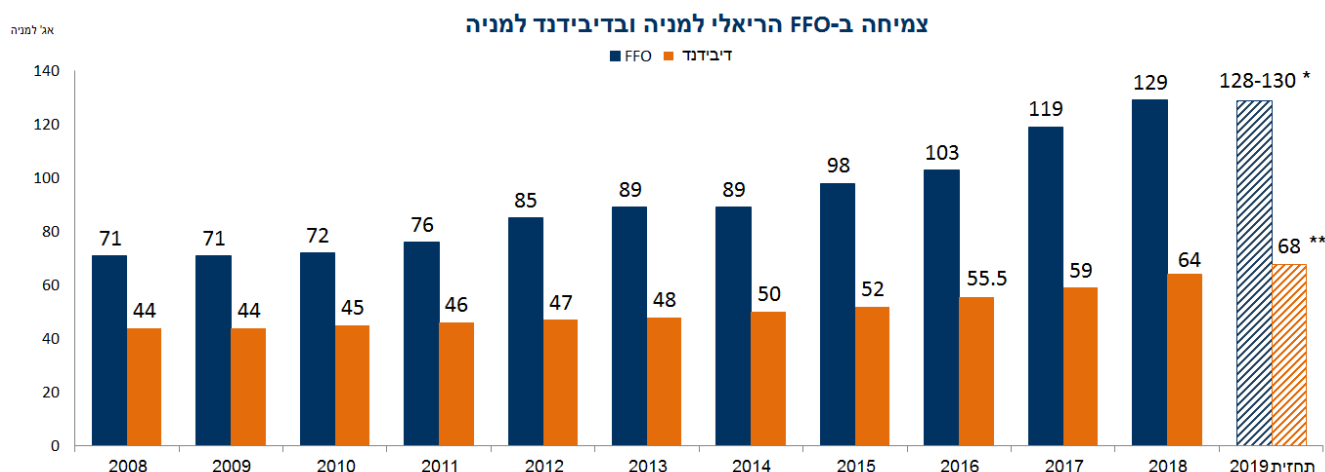
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד בגין כל אחת מהשנים 2016-2019:

2016	2017	2018	2019	
90.8	99.5	111.5	119.8 *	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.555	0.59	0.64	0.68	דיבידנד למניה (ש"ח)**

* דיבידנד מינימאלי לשנת 2019, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2019, 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.



* תחזית החברה המעודכנת, לפרטים ראו בסעיף זה לעיל.

** ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2019, 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.

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

רכישת מניות איגוד מקרקעין - קרקע בייעוד של מבני תעשייה, ולוגיסטיקה ומסחר - כפר מסריק

בחודש מרץ 2018, השלימה החברה רכישת 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק (להלן: "חברת הנכס"). בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שישמשו להשכרה לשימושים של תעשייה, ולוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר ("הפרויקט"). עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ-120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים. במהלך שנת 2018 נחתם הסכם שכירות והחלה בנייתו של המבנה הראשון, לשימושים של תעשייה ואחסנה, בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר. סיום הבניה של המבנה הראשון צפוי לקראת סוף שנת 2019. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ד) לדוחות הכספיים.

רכישת קרקע בייעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב

בחודש מאי 2018, השלימה החברה, ביחד עם רוכש נוסף (להלן: "השותף"), רכישת מגרשים בשטח כולל של כ-18.3 דונם, בעלות כוללת של כ-33.5 מיליון ש"ח (חלק החברה -50%), באזור התעשייה הרטוב, במועצה אזורית מטה יהודה. בכוונת החברה והשותף לבנות על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט"). למועד זה, העלות הכוללת של הפרויקט (כולל עלויות הקרקע) נאמדת בסך של כ-120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)1) לדוחות הכספיים.

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

רכישת מבני משרדים - לוד

בחודש יוני 2018, רכשה החברה את מלוא הזכויות בשני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ-16,000 מ"ר ועוד כ-300 מקומות חנייה המשמשים בעיקר למשרדים (להלן: "הנכסים"), בתמורה לסך של 109 מיליון ש"ח. הנכסים מושכרים לכ-30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד 3 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות. שיעור התפוסה בנכסים הינו כ-80%.

רכישת מניות נוספות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ

בחודש יולי 2018, רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן: "המוכרת"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן: "גני שרונה"), חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב-15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, והמיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים (להלן: "המתחם"), בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח. לאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה. במסגרת הסכם הרכישה 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 (להלן: "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 (להלן: "התאמת התמורה"). לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים.

רכישת חניון מסחרי - מגדלי בסר (בני ברק)

בחודש דצמבר 2018, רכשה החברה את מלוא הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם בבני ברק, מתחת למגדלי בסר 3 ו-4, הכולל 277 מקומות חניה ומחסן (להלן: "הנכס"), בתמורה לסך של 49.5 מיליון ש"ח. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס משקף תשואה של כ- 7%.

ההסכם בין הצדדים כולל הוראות לעניין התאמת התמורה, המבוססת על היוון ההפרש שבין ה- NOI שינבע מהחניון בשנת 2022 לבין ה- NOI מהחניון בעת חתימת ההסכם. התאמת התמורה מוגבלת עד לסכום כולל של כ- 4.1 מיליון ש"ח שישולם על ידי החברה למוכר או להיפך, בהתאם לתוצאות בפועל.

התקשרות לרכישת 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 (להלן: "הנכס"), בתמורה לסך של 93 מיליון ש"ח. מתוך התמורה, סך של כ- 30 מיליון ש"ח שולם למוכר, ויתרתה תשולם למוכר בחודש מאי 2019, מועד השלמת העסקה ומסירת החזקה בנכס. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 5 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 97%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס משקף תשואה של כ- 7%.

מכירת זכויות במרכז מסחרי בעפולה

בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה החברה חלק במרכז המסחרי בעפולה לשותפה בנכס, JTLV, במסגרת מימוש אופציה ע"י JTLV (שהוקנתה לה בשנת 2015). בתמורה למכירה, קיבלה החברה כ- 81 מיליון ש"ח ולאחריה מחזיקה החברה ב- 60% מהמרכז ו-JTLV ב- 40% (80/20) 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה כ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית (להלן: "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- 15,900 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה וממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר. כל המבנים מושכרים במלואם. בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה 22 מיליון ש"ח, ובנוסף נתנה הלוואות בעלים לחברה הפרטית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי (להלן: "השותף"). בין החברה לשותף נחתם הסכם עקרונות מחייב וצפוי להיחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם. ה- NOI החזוי לחברה הפרטית בשנת 2019 הינו כ- 5.5 מיליון ש"ח.

התקשרות לרכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היוכל

ביום 8 באוגוסט 2018, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים בשליטת המוכר (להלן: "התאגידים" ו- "זכויות המוכר"). תאגידים אלה מחזיקים, בשרשור, ב- 51% מהונה של חברת מחצית היוכל בע"מ (להלן: "מחצית היוכל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הונה של מחצית היוכל מוחזקת בידי אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "השותפה").

התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של 120 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). מתוך התמורה, 10 מיליון ש"ח שולמו כמקדמה במועד החתימה על ההסכם, כנגד בטחונות שסוכמו. במועד השלמת העסקה, החברה תשלם למוכר 90 מיליון ש"ח נוספים, וכן תקצה לו, בהקצאה פרטית, מניות רגילות של החברה ששווין הינו 20 מיליון ש"ח. כמות המניות שיוקצו תקבע על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שיקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד ההשלמה. השלמת העסקה כפופה להתקיימות שני תנאים מתלים: (א) קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה, אשר התקבל בחודש ספטמבר 2018; (ב) קבלת אישור הגופים המממנים את מחצית היוכל. מחצית היוכל מחזיקה ב"מגדל היוכל" (להלן: "הנכס"), מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקם בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה כמעט מלאה. 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.

למועד זה, הניהול השוטף של הנכס מתבצע ידי השותפה. ההחלטות וזכויות החתימה הן משותפות. למיטב ידיעת החברה, הרווח לפני מס של מחצית היוכל, בנטרול עליה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, הסתכם בשנת 2017 לסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

ביום 9 באוגוסט 2018, נמסר לחברה על ידי המוכר, כי ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת, המחזיקה במישרין במחצית היוכל, ואשר הנה בשליטת המוכר (להלן: "שותפות פארמונט"), קיבלה מכתב מהשותפה שבמסגרתו טוענת השותפה שעל פי המידע הראשוני שבידיה, העסקה בין המוכר לבין החברה מנוגדת לזכות סירוב שתונה לשותפה על פי הסכם בין השותפה לבין שותפות פארמונט. כמו כן נמסר לחברה על ידי המוכר, כי עמדתו היא שאין בסיס לטענות השותפה.

ביום 21 באוגוסט 2018, נמסרה לחברה החלטה שהתקבלה על ידי כבוד השופט אלטוביה מבית המשפט המחוזי בתל אביב, שלפיה ניתן צו מניעה ארעי לבקשת השותפה, בקשר עם העסקה, אשר נכנס לתוקף בכפוף להפקדת ערובה בסך 10% מתמורת העסקה על ידה.

ביום 18 באוקטובר 2018, התקיים הדיון בבקשה ובו נקבע כי דיון בהוכחות בשאלת תחולת זכות הסירוב הנטענת על ידי השותפה בעסקה יתקיים ביום 4 בדצמבר 2018, וכי עד לאותו מועד יקיימו הצדדים הליך גישור ביניהם וכן כי צו המניעה הארעי יישאר בתוקף בתקופה זאת. בחודש דצמבר 2018, עקב משא ומתן לפשרה שהתנהל בין החברה לשותפה, נדחה הדיון בהוכחות בשאלת תחולת זכות הסירוב הנטענת על ידי השותפה, לסוף חודש ינואר 2019.

בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושגו הסכמות עקרוניות במסגרת המשא ומתן לפשרה, על פי המתווה כדלקמן:

1. החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 23 מיליון ש"ח.
2. השותפה תוותר על טענתה לזכות סירוב או זכות הצטרפות.
3. הצדדים יפעלו לגיבוש מנגנון שיביא לאחזקות שוות ביניהם במחצית היוכל.
4. השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת הקיימת כיום, למשך 6 שנים נוספות.
5. כל ההחלטות הקשורות לנכס יתקבלו במשותף על ידי הצדדים.
6. הצדדים יפעלו לחתימת הסכם פשרה מחייב בהקדם. לאחר מכן, ובכפוף לקבלת אישור בית המשפט והגופים המממנים של מחצית היוכל, ויתר התנאים שייקבעו בהסכם הפשרה, תושלם העסקה עם המוכר (כפי שתתקן כך שתעלה בקנה אחד עם הסכם הפשרה) ויושלם ביצוע הסכם הפשרה עם השותפה.

1.3. הון וחוב

הנפקת הון

בחודש ספטמבר 2018, הנפיקה החברה מניות, בדרך של הקצאה פרטית לאלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ, בהיקף של כ- 3.4 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 50 מיליון ש"ח.

הנפקת אגרות חוב

בחודש ינואר 2018, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ- 260 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 325 מיליון ש"ח. המחיר משקף תשואה שנתית צמודה של כ- 1.14%.

במהלך חודשים ינואר עד מרץ 2018, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ- 62 מיליון ש"ח ערך נקוב כתוצאה ממימוש 617,722 כתבי אופציה (סדרה 7) בתמורה לכ- 68 מיליון ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 7), שהונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 26 בספטמבר 2017, מומשו במלואם.

בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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%.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

אשראי לזמן קצר

בחודש פברואר 2018, פרעה החברה בפירעון מוקדם את ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרה ג' וסדרה ד') בהיקף של 115 מיליון ש"ח, וכן את האשראי לזמן קצר מנותני אשראי אחרים.

בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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.

דירוג החברה

למועד הדוח הכספי, החברה מדורגת ע"י אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "S&P מעלות") בדירוג טווח ארוך של AA /Stable ודירוג טווח קצר של ilA-1+.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה. בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הווארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד לחודש פברואר 2020.

1.4. המצב הכספי (מיליוני ש"ח)

הסברים והערות	31.12.17	31.12.18	הסעיף
	4,284	4,655	סך המאזן
הגידול בנכסים השוטפים נובע בעיקר מחלק מהמרכז המסחרי בעפולה בסך של כ- 81.3 מיליון ש"ח, שנמכר בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש. לפרטים ראו בסעיף 1.2 לעיל.	63	132	נכסים שוטפים
הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ג' המצורף לדוח זה. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים בתקופה ומעלייה בשווי ההוגן.	4,141	4,364	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברות כלולות. לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל.	54	93	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 כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון חלק מרכישות הנכסים באמצעות אשראי לזמן קצר מייצר הון חוזר שלילי בסך של כ- 197 מיליון ש"ח (כ- 391 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 132 מיליון ש"ח (כ- 63 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 329 מיליון ש"ח (כ- 454 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). הקיטון בהון החוזר השלילי נובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, הודות להנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ומסיווג חלק מהמרכז המסחרי בעפולה, שנמכר בחודש ינואר 2019, כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש. בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה את האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, הודות להנפקת אג"ח שביצעה. החברה מייצרת תזרים מזומנים קבוע, ונכסיה המניבים אינם משועבדים. להערכת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר את החוב ולגייס חוב נוסף. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי בהיקף משמעותי שאינן מנוצלות. הדירקטוריון בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך שלוש השנים הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעית נזילות בחברה.	(391)	(197)	הון חוזר
בעיקר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח (כ- 115 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים וכ- 145 מיליון ש"ח מנותני אשראי אחרים ליום 31 בדצמבר 2017) ומחלואות שוטפות של אג"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 116 מיליון ש"ח (כ- 107 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017). הקיטון באשראי לזמן קצר נובע בעיקר מהנפקות אג"ח שביצעה החברה בתקופה, ששימשו, בין השאר, לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים.	367	252	אשראי לזמן קצר
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה.	1,631	1,913	אגרות חוב לזמן ארוך, נטו
הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה בסך של כ- 271 מיליון ש"ח ומהנפקת הון בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד בסך של כ- 109 מיליון ש"ח.	2,099	2,315	הון
	12.19	13.16	הון למניה (ש"ח)

1.5 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.

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

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

יש להדגיש כי ה- FFO :

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

ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	רבעון 1 2018	רבעון 2 2018	רבעון 3 2018	רבעון 4 2018	שנת 2018	
217.4	337.0	52.7	46.8	61.8	110.1	271.4	רווח לתקופה
(45.0)	(127.3)	(1.5)	(10.7)	0.3	(60.7)	(72.6)	התאמת שווי הון של נכסי נדל"ן להשקעה
0.6	(5.7)	1.5	3.4	(0.3)	2.4	7.0	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
-	1.8	(0.4)	2	(2.2)	1.7	1.1	שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הון דרך רווח והפסד
<u>1.0</u>	<u>4.9</u>	<u>0.1</u>	<u>1.4</u>	<u>(4.8)</u>	<u>0.4</u>	<u>(2.9)</u>	התאמות בחברות כלולות
174	210.7	52.4	42.9	54.8	53.9	204	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), (תשכ"ט - 1969)
							התאמות נוספות
3.2	3.0	0.7	0.8	0.7	1.5	3.7	תשלום מבוסס מניות
<u>*(6.7)</u>	<u>** (16.9)</u>	<u>0.8</u>	<u>0.4</u>	<u>0.7</u>	<u>0.5</u>	<u>2.4</u>	התאמות אחרות
170.5	196.8	53.9	44.1	56.2	55.9	210.1	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
1.04	1.18	0.31	0.26	0.32	0.32	1.21	FFO למניה (ש"ח)
169.5	198.6	52.6	55.1	58.8	57.9	224.4	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
1.03	1.19	0.31	0.32	0.34	0.32	1.29	FFO ריאלי למניה (ש"ח)
163.4	166.9	172.3	172.3	172.6	175.9	173.3	מספר המניות המשוקלל (במיליונים)

* סווג מחדש.

** סווג מחדש. 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 (שנוקף לסעיף הכנסות המימון), ראו ביאור 11(ז) לדוחות הכספיים לשנת 2018.

1.6. תוצאות הפעילות

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח) :

שנת 2018	רבעון 4 2018	רבעון 3 2018	רבעון 2 2018	רבעון 1 2018	
313,098	80,630	80,970	77,015	74,483	הכנסות מדמי שכירות
<u>15,617</u>	<u>4,571</u>	<u>3,713</u>	<u>3,355</u>	<u>3,978</u>	עלות אחזקה ותפעול מבנים
297,481	76,059	77,257	73,660	70,505	
<u>72,574</u>	<u>60,661</u>	<u>(293)</u>	<u>10,666</u>	<u>1,540</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
370,055	136,720	76,964	84,326	72,045	
<u>33,175</u>	<u>8,995</u>	<u>8,183</u>	<u>8,083</u>	<u>7,914</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
336,880	127,725	68,781	76,243	64,131	
(68,742)	(17,517)	(11,996)	(27,778)	(11,451)	הוצאות מימון, נטו
<u>3,277</u>	<u>(66)</u>	<u>5,033</u>	<u>(1,678)</u>	<u>(12)</u>	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני
271,415	110,142	61,818	46,787	52,668	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
271,415	110,142	61,818	46,787	52,668	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

הסברים והערות	10-12/17	10-12/18	2017	2018	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה, וכתוצאה מהמשך תהליכי השבחה והחלפת שוכרים במספר נכסים.	73.1	80.6	282.8	313.1	הכנסות מדמי שכירות
הגידול נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי השכירות כאמור לעיל.	70.2	76.1	271.2	297.5	NOI
סעיף זה כולל שערך נכסים בסך של כ- 79.1 מיליון ש"ח, שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 13.5 מיליון ש"ח (אשתקד שערך נכסים בסך של כ- 158 מיליון ש"ח, בניכוי שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח, והפחתת עלויות חד פעמיות לרכישת נכסים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח).	68.5	60.7	127.3	72.6	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
השינוי בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול כתוצאה מהגידול במצבת הנכסים של החברה.	7.4	9	30.2	33.2	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון הושפעו מהעליה בהיקף החוב של החברה ביחס לאשתקד, ומנגד מירידה בעלות החוב המשוקללת של החברה. הוצאות המימון נטו כוללות בעיקר הוצאות מימון בגין אג"ח בסך של כ- 44.5 מיליון ש"ח (41.2 מיליון ש"ח אשתקד). בנוסף, לחברה הוצאות בגין הפרשי הצמדה למדד בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (כ- 2 מיליון ש"ח אשתקד), כתוצאה מעליית מדד המחירים בשיעור של כ- 1.2% (עלייה של כ- 0.3% אשתקד).					הוצאות מימון, נטו
שער הדולר עלה בכ- 8% (ירידה של כ- 10% אשתקד) ולפיכך לחברה הוצאות בגין שערך דמי החכירה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (הכנסה של כ- 5.7 מיליון ש"ח אשתקד). יצוין, כי כנגד הוצאות מימון אלו הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה (הכנסות בשנת 2017) נרשמה הכנסה משערך הנכס בסכום זהה (הוצאה בשנת 2017), הנכללת בסעיף התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה. הוצאות המימון, נטו בשנת 2017 כללו הכנסה חד פעמית בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, בעקבות החלפת אג"ח שביצעה החברה בשנת 2017.	(4.5)	17.5	25.9	68.7	
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני הושפע בעיקר מהכנסות מיסים בחברה כלולה כתוצאה ממחיקת התחייבות למסים נדחים, בניכוי הפחתת שווי הוגן של נכס בחברה כלולה והפחתת עלויות רכישה של חברות כלולות.	(0.6)	(0.1)	(5.3)	3.3	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.	-	-	-	-	מיסים על ההכנסה
	134.5	110.1	336.4	271.4	הרווח הכולל
	0.799	0.626	2.019	1.566	רווח בסיסי למניה (ש"ח)

1.7. נזילות (מיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2018, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. למועד פרסום הדוח הכספי, ולאחר הנפקת אג"ח בחודש פברואר 2019, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 300 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 490 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.8 להלן.

הסברים והערות	2017	2018	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח בסך של כ- 271 מיליון ש"ח (כ- 337 מיליון ש"ח אשתקד), בניכוי התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 73 מיליון ש"ח (בניכוי של כ- 127 מיליון ש"ח אשתקד), בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (כ- 2 מיליון ש"ח אשתקד), ובתוספת התאמות שונות הדרושות להצגת המזומנים.	178	193	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מרכישה 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 (אשתקד, בעיקר מרכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 401 מיליון ש"ח והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 13 מיליון ש"ח).	(432)	(312)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 390 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 87 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 109 מיליון ש"ח (אשתקד, מגידול באשראי לזמן קצר בשל כ- 115 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, מהנפקת אג"ח ואופציות לאג"ח בסך של כ- 273 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 152 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם בסך של כ- 98 מיליון ש"ח).	215	119	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, כאמור להלן.

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי. בחודשים ינואר-פברואר 2018, בעקבות הנפקת אגרות חוב, החליטה החברה להקטין את מסגרות האשראי להיקף של כ- 545 מיליון ש"ח (כ- 675 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017), מתוכן נוצלו כ- 55 מיליון ש"ח בגין ערבויות למועד פרסום הדוח הכספי.

החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה. בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים, ראו ביאור 17(יב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2018, שצורף לדוח התקופתי.

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

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2018 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 הדוח הקודמת.

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 12 במרץ 2019 כי הדיבידנד לשנת 2019 לא יפחת מסך של כ-119.8 מיליון ש"ח (68 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 הדירקטוריון	סכום הדיבידנד (מיליוני ש"ח)	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	שולם / לתשלום בחודש
14 במרץ 2018	25.8	0.15	אפריל 2018
13 במאי 2018	27.6	0.16	יוני 2018
12 באוגוסט 2018	27.6	0.16	ספטמבר 2018
13 בנובמבר 2018	28.1	0.16	דצמבר 2018
12 במרץ 2019	28.2	0.16	אפריל 2019

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

להלן שיעור המס הממוצע שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בשנת 2018:

יחיד (לרבות תושב חוץ) - 41.72%. יחיד ששיעור המס השולי שלו נמוך מ- 47% רשאי לפנות בבקשה לפקיד השומה, להחזיר המס העודף.

חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

קרן נאמנות חייבת - 41.72% (כמו יחיד).

קרן נאמנות פטורה - שיעור מס משוקלל של 17.48%.

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.

דירקטוריון והנהלת החברה מבקשים להודות לגב' מיכל הוכמן על כהונתה כסמנכ"ל הכספים של החברה ממועד היווסדה של החברה ועד לאחרונה, ומוקירים את תרומתה הרבה לחברה.

דירקטוריון והנהלת החברה מבקשים להשתתף בצערה של המשפחה על פטירתו של מר אברהם כץ, ז"ל. מר כץ היה מהשמאים המובילים בישראל במשך עשרות שנים, ליווה את החברה מאז הקמתה, ותרם רבות מניסיונו וחכמתו להתפתחותה של החברה.

12 במרץ 2019

שמואל סייד – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - ממשל תאגידי

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

נספח ד' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו מר שמואל סייד, מנכ"ל החברה, (לפרטים 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 אליהם חשופה החברה הינם:

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

ג. מדיניות החברה בניהול סיכונים השוק הללו הינה כדלקמן:

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

עודפי המזומן של החברה יושקעו בדרך כלל בהשקעות שקליות סולידיות לטווחים קצרים. 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 דווח אחת לתקופה ע"י הנהלת החברה בנוגע להתפתחויות והחשיפה השוטפת.
2. המבקר הפנימי ימונה לפקח על מימוש מדיניות החברה.
3. דירקטוריון החברה מקיים מדי תקופה דיונים בנושא החשיפות השונות של החברה.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים :

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח)

רווח (הפסד) מהשינויים				רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה בשיעור הריבית			שווי הוגן ליום (*)	עליה בשיעור הריבית			המכשיר הרגיש
ירידה של 2% בריבית****						עליה של 2% בריבית****	
	-10%	5%-	31.12.18	5%+	10%+		
59	20.7	10.2	955	(10)	(19.8)	(52)	חוזי שכירות**
(253)	(19.1)	(9.5)	(2,085)	9.5	18.9	217	אגרות חוב מונפקות***
(194)	1.6	0.7	(1,130)	(0.5)	(0.9)	165	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

** מבחן רגישות לתקבולים עתידיים מחוזי שכירות חתומים ליום 31.12.2018 בתקופות החוזה בלבד, ללא מימוש אופציות.
הריבית ששימשה בבסיס חישוב השווי ההוגן של חוזי השכירות משקפת את שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31.12.2018, בשיעור של 7.29%.

*** שיעור הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב הינה ריבית בשיעור של כ- 1.62%, ואשר היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן בו נסחרות אגרות החוב ליום 31.12.2018.
**** להערכת החברה, חישוב רגישות לתוספת/הפחתה של 2% בשיעור הריבית מהווה תרחיש קיצון.

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

רווח (הפסד) מהשינויים		רווח (הפסד) מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום	עליה בשיעור המדד	
-0.2%	-0.1%	31.12.18	0.1%+ 0.2%+	
4.2	2.1	(2,085)	(2.1)	אגרות חוב צמודות למדד

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

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

שינוי של 5% בשער החליפין של הדולר ישפיע על תוצאות הפעילות בכ- 0.5 מיליון ש"ח.

1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

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

2. דירקטורים בלתי תלויים

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

3. מבקר פנימי

המבקר הפנימי בחברה, מר משה כהן החל לכהן כמבקר פנימי בתאריך 1 במרץ 2007. מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 במרץ 2007, בהסתמך על השכלתו, כישוריו וניסיונו המקצועי העשיר ורוב השנים בתחום הביקורת הפנימית. כישורי המבקר: מר משה כהן, רו"ח מוסמך משנת 1982, בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב, הינו שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות', ומשמש כמבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות, מוסדות, מלכ"רים וחברות פרטיות. כמו כן, הינו מכהן כדירקטור במספר חברות, כולל חברה ציבורית. למבקר הפנימי ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים. למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הביקורת הפנימית תשנ"ב – 1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), וכן בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה, ואינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה. המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד חייקין, כהן, רובין ושות'. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר פנים. תוכנית העבודה של המבקר הפנימי נקבעה על פי תוצאות עבודת סקר הסיכונים מעודכן אשר ביצע בשנת 2017. תוכנית העבודה השנתית נקבעת בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי והנהלה הבכירה של החברה, והינה מאושרת על ידי וועדת הביקורת של החברה. היקף העסקת המבקר ותוכנית הביקורת נקבעו בתיאום עם וועדת הביקורת של החברה. שינוי בתוכנית העבודה כפוף לאישור וועדת הביקורת של החברה. בשנת 2018 הושקעו כ-475 שעות עבודה. היקף זה נקבע במסגרת תוכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תוכנית העבודה. בשנת 2018 הוגשו 5 דוחות ביקורת בכתב של המבקר הפנימי, והם נדונו בישיבות וועדת הביקורת שנתקיימו בימים 23 ביולי 2018, 17 בדצמבר 2018 ו-25 בפברואר 2019. המבקר הפנימי מגיש את הדוחות בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולחברי וועדת הביקורת. התגמול של המבקר הפנימי נקבע על פי היקף העסקתו. בגין שנת 2018 התגמול הינו כ-114 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.

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 2018 עבור שירותי הביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס: כ- 500 אלפי ש"ח (בשנת 2017 כ- 477 אלפי ש"ח). במתן שירותים אלה הושקעו כ- 3,270 שעות (בשנת 2017 כ- 3,063 שעות). לא הושקעו שעות ולא שולם שכר בגין שירותים אחרים בשנת 2018 (בשנת 2017 כ- 80 אלפי ש"ח בגין תשקיף מדף, והושקעו במתן שירותים אלו כ- 300 שעות). עקרונות לקביעת שכר הטירחה של המבקר ביחס לשנת הדיווח: שכר הטירחה נקבע בשיטה גלובלית. הגורמים אשר אישרו את שכר הטירחה: הנהלת החברה והדירקטוריון. שירותי ביקורת עבור עסקאות משותפות מסוימות ניתנו על ידי משרד קוסט פורר גבאי את קסירר. השכר ששולם ע"י החברה הינו כ- 32 אלפי ש"ח. שעות העבודה שהושקעו הינן כ- 170 שעות (בשנת 2017 כ- 32 אלפי ש"ח, וכ- 171 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 לחוק החברות וחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ותקנותיהם, וזאת על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה (להלן: "אמות המידה"). עסקה תסווג כעסקה שאינה חריגה אם היא עומדת בשלושה קריטריונים מצטברים: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה, (2) בתנאי שוק, (3) ואינה מהותית לחברה. דהיינו, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. אחת לשנה, מגישה הנהלת החברה לוועדת הביקורת דוח מסכם של העסקאות שנבחנו במהלך השנה החולפת ואשר סווגו, בהתאם לאמות המידה המפורטות לעיל, כעסקאות לא חריגות. בהתאם לכך, הגישה הנהלת החברה דוח מסכם כאמור, לוועדת הביקורת בישיבתה ביום 17 בדצמבר 2018. בישיבתה האמורה בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה ובדקה את הצורך בעדכון שלהן, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדין ובהנחיות רגולטוריות. ועדת הביקורת מצאה כי אין צורך בעדכון אמות המידה.

7. מדיניות התגמול

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

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

8. מינוים מחדש של דירקטורים

ביום 20 בדצמבר 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינוים מחדש של דרור גד, דוד ברוך, איציק שריר, אהוד גת ועופר ארדמן כדירקטורים בחברה.

9. חילופי נושאי משרה

בחודש אוגוסט 2018, הודיעה גב' מיכל הוכמן, על סיום תפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה בחודש נובמבר 2018, לאחר 12 שנות העסקה בחברה. דירקטוריון החברה אישר את מינויו של מר אבירם בנאסולי, שכהן כחשב החברה משנת 2014, לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה, החל מיום 11 בנובמבר 2018. בחודש אוקטובר 2018, מונה מר גיא ויסקופף לתפקיד חשב החברה.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

החל מהדוחות השנתיים של שנת 2016, מבוצעות הערכות השווי במועדים כדלקמן: הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עידכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני.

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

שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים 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.

3. מערכי שווי מהותיים מאוד

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

- מר אברהם כץ (ז"ל), בעל ניסיון של כ-40 שנה בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי, וכיהן בעברו כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מר שגיבא כץ הינו בעל ניסיון של למעלה מ-20 שנה בכל תחומי שמאות המקרקעין. ה"ה אברהם כץ ושגיבא כץ יקראו להלן ביחד "מערך השווי". בחודש פברואר 2019 נפטר מר אברהם כץ. ההחלטה על ההתקשרות עם מערך השווי מתקבלת על-ידי הנהלת החברה מדי שנה.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מערך השווי מהווה, ליום 31 בדצמבר 2018, כ-70% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על-כן הוא "מערך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. החברה לא התחייבה לשפות את מערך השווי בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי. שכר הטרחה של מערך השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מערך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. לפרטים נוספים ביחס להערכות שווי שבוצעו על ידי מערך השווי, ראו בסעיפים 14 ו- 16.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מערכת השווי מהווה, ליום 31 בדצמבר 2018, כ-30% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על-כן היא "מערך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. החברה התחייבה לשפות את מערכת השווי בגין נזקים כספיים שייגרמו לה (ככל שייגרמו) בקשר עם הערכות השווי שבוצעו עבור החברה, הנובעים מהנתונים שנמסרו לה על ידי החברה. שכר הטרחה של מערכת השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מערכת השווי בשל ניסיונה הרב ומקצועיותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לה את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. לפרטים נוספים ביחס להערכות שווי שבוצעו על ידי גב' דברת אולפניר, ראו בסעיף 14 לפרק א' לדוח התקופתי.

4. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

בדבר רכישת ומכירת נכסים לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו סעיף 1.2 לעיל.
בדבר הנפקות חוב לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו סעיף 1.3 לעיל.
בדבר פירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח הכספי, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

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

הסעיף	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'***
מועד ההנפקה	19.7.10 31.1.12 23.2.12 1.5.12 18.10.12 24.3.13	16.9.13 20.8.14 26.10.14 9.2.15 30.9.15 22.7.15 8.12.16 25.4.17	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות)
ערך נקוב במועד ההנפקה	125,000-19.7.10 30,000-31.1.12 41,058-23.2.12 125,000-1.5.12 102,400-18.10.12 132,820-24.3.13	139,794-16.9.13 61,000-20.8.14 96,600-26.10.14 102,667-9.2.15 40,600-31.3.15 190,424-22.7.15 70,905-8.12.16 100,000-25.4.17	143,936-2.11.15 78,109-8.12.16 90,537-31.8.17 196,895-21.12.17 260,106-29.01.18	187,397-15.06.16 40,428-10-12/2017 61,772-01-03/2018
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	556,278	801,990	769,583	289,597
ערך נקוב ליום 31.12.18	139,085	683,837	724,291	270,857
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.12.18	150,099	684,447	730,722	276,037
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.18	1,666	7,790	8,316	2,749
שווי הוגן ליום 31.12.18	157,125	776,292	847,565	304,037
שווי בורסאי ליום 31.12.18	157,125	776,292	847,565	304,037
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 3.9%	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%
מועדי תשלום הקרן	עשרים ושנים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2010.	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 במרץ 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 במרץ 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים ספטמבר ומרץ, החל ביום 20 בספטמבר 2010 וכלה ביום 20 במרץ 2021.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בשנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2010	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	אין	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק קפיטל בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	מר דן אבנון	רו"ח גילה גיא	רו"ח גילה גיא	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5274867	03-5274867	03-5274867	03-6237777
פקס	03-5271736	03-5271736	03-5271736	03-5613824

הסעיף דוא"ל	סדרה ג' hermetic@hermetic.co.il	סדרה ד' hermetic@hermetic.co.il	סדרה ה' hermetic@hermetic.co.il	סדרה ו' ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב הירקון 113 תל אביב	רחוב יצחק שדה 17 תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	A+/Stable	A+/Stable	A+/Stable	AA-/Stable
דירוג למועד פרסום הדוח	AA/Stable	AA/Stable	AA/Stable	AA/Stable
התפתחות הדירוג	מיום 3 באוגוסט 2011 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג A+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- AA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- AA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג AA-/Stable	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג A+/Stable ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל- AA-/Stable מיום 10 ביולי 2014 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- AA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג AA-/Stable	מיום 18 באוקטובר 2015 דירוג ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- AA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג AA-/Stable	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג AA-/Stable ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ל- AA/Stable מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג AA-/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

***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 וא/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ד') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו. הורדת הדירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תיחשב כהורדת דירוג.

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

ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ - 2,315 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 2018 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,315 מיליוני ש"ח.

בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, 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. האג"ח שהונפקו דורגו ע"י S&P מעלות בדירוג AA/STABLE.

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

תנאים מיוחדים: החברה התחייבה, בין היתר: (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה 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 2018 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,315 מיליוני ש"ח.

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

נספח ה' - מאזן בסיסי העמדה ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)

לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים				
9,513	-	-	-	9,513
מזומנים ושווי מזומנים				
נכסים פיננסיים הנמדדים				
3,803	-	-	-	3,803
בשווי הוגן				
28,960	7,929	-	720	37,609
חייבים ולקוחות				
-	-	-	81,344	81,344
נדל"ן להשקעה מיועד למימוש				
42,276	7,929	-	82,064	132,269
נכסים לא שוטפים				
-	-	-	4,363,738	4,363,738
נדל"ן להשקעה				
השקעות המטופלות לפי שיטת				
-	-	-	92,596	92,596
השווי המאזני				
1,814	-	-	64,757	66,571
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך				
44,090	7,929	-	4,603,155	4,655,174
התחייבויות שוטפות				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים				
138,722	113,493	-	-	252,215
ולנותני אשראי אחרים				
48,436	23,137	-	5,075	76,648
זכאים ויתרות זכות				
187,158	136,630	-	5,075	328,863
התחייבויות לא שוטפות				
25,000	-	-	-	25,000
התחייבויות לנותני אשראי אחרים				
-	1,912,612	-	-	1,912,612
אגרות חוב, נטו				
-	-	*73,582	-	73,582
התחייבות בגין חכירה מימונית				
-	518	-	-	518
התחייבויות אחרות לזמן ארוך				
-	-	-	2,314,599	2,314,599
212,158	2,049,760	73,582	2,319,674	4,655,174
הון				

* דולר צמוד CPI אמריקאי.



12 במרץ, 2019

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 2018 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 עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

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

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



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

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

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2019 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 במרץ 2019

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

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

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

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2018

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
2	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-7	דוחות על השינויים בהון
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-56	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 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 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו (להלן: "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על הכנסות מנדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הערכת שווי נדל"ן להשקעה; (4) בקורות על עמידת החברה בכללי REIT (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

לדעתנו, בהתבסס על בקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 12 במרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 במרץ 2019

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

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

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

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, והדוח שלנו מיום 12 במרץ 2019 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 12 במרץ 2019

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת עילית	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 **בקרואתנו:** www.bdo.co.il

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

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

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>ביאור</u>	
נכסים שוטפים:			
9,587	9,513	3	מזומנים ושווי מזומנים
6,002	3,803	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
47,560	37,609	5	חייבים ולקוחות
-	81,344	6(א)(4)	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>63,149</u>	<u>132,269</u>		
נכסים לא שוטפים:			
4,141,296	4,363,738	6	נדל"ן להשקעה
53,759	92,596	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
26,087	66,571		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>4,221,142</u>	<u>4,522,905</u>		
<u>4,284,291</u>	<u>4,655,174</u>		
התחייבויות שוטפות:			
367,426	252,215	8	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
86,991	76,648	9	זכאים ויתרות זכות
<u>454,417</u>	<u>328,863</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
27,500	25,000	10	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
1,630,517	1,912,612	11	אגרות חוב, נטו
66,630	73,582	6(י)(3)	התחייבות בגין חכירה מימונית
6,508	518		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,731,155</u>	<u>2,011,712</u>		
<u>2,098,719</u>	<u>2,314,599</u>	12	הון
<u>4,284,291</u>	<u>4,655,174</u>		

<u>אבירם בנאסולי</u> סמנכ"ל כספים	<u>שמואל סייד</u> מנכ"ל	<u>דרור גד</u> יו"ר הדירקטוריון	<u>12 במרץ 2019</u> תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------------------	----------------------------	------------------------------------	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018		
250,586	282,754	313,098		הכנסות מדמי שכירות
13,580	11,584	15,617		עלות אחזקה ותפעול מבנים
237,006	271,170	297,481		
44,956	127,265	72,574	6(ב)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
281,962	398,435	370,055		
28,720	30,225	33,175	14	הוצאות הנהלה וכלליות
6,455	-	-	17(ד)	הכנסות אחרות
259,697	368,210	336,880		
610	23,304	1,161	15	הכנסות מימון
(42,868)	(49,179)	(69,903)	15	הוצאות מימון
(42,258)	(25,875)	(68,742)		הוצאות מימון, נטו
(72)	(5,289)	3,277		חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
217,367	337,046	271,415		רווח לפני מסים על הכנסה
-	-	-	16	מסים על הכנסה
217,367	337,046	271,415		רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר בגין:				
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
1,600	(670)	-		נכסים פיננסיים זמינים למכירה
218,967	336,376	271,415		סה"כ רווח כולל לתקופה
1.330	2.019	1.566	21	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
1.320	2.002	1.559	21	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)
163,426	166,924	173,277		מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
164,642	168,323	174,055		מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	עודפים	סה"כ
172,141	1,114,812	4,268	974	806,524	2,098,719
-	-	-	(974)	974	-
172,141	1,114,812	4,268	-	807,498	2,098,719
-	-	-	-	271,415	271,415
3,360	46,524	-	-	-	49,884
430	1,302	1,996	-	-	3,728
-	-	-	-	(109,147)	(109,147)
175,931	1,162,638	6,264	-	969,766	2,314,599

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעה מצטברת מיישום לראשונה של IFRS 9
(ראה ביאור 2 (כד))

**יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר אימוץ
לראשונה**

שינויים בתקופה:

רווח כולל לתקופה

הנפקת מניות

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
217,367	337,046	271,415
(60,332)	(159,496)	(78,463)
157,035	177,550	192,952
(346,197)	(400,584)	(230,745)
35,130	-	-
(883)	(13,130)	(34,886)
(1,049)	498	(4,500)
(777)	(19,177)	(42,169)
(313,776)	(432,393)	(312,300)
-	115,161	(123,939)
(7,500)	(7,500)	(2,500)
379,625	265,917	389,222
-	6,694	-
(115,193)	(144,907)	(84,246)
(87,467)	(98,291)	(109,147)
-	77,855	49,884
169,465	214,929	119,274
12,724	(39,914)	(74)
36,777	49,501	9,587
49,501	9,587	9,513

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה

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

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ונותני אשראי אחרים

פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים

הנפקת אגרות חוב, נטו

הנפקת אופציות לאגרות חוב

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018		
				הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
3,229	3,037	3,728		הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
				חלק החברה (ברוחי) בהפסדי חברות המטופלות
72	5,289	(3,277)		לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				הצמדת אגרות חוב והלוואה לזמן ארוך מתאגיד
(892)	1,719	13,921		בנקאי למדד המחירים לצרכן
(101)	(15,269)	1,122	11(ו), (ז)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(44,956)	(127,265)	(72,574)	6(ב)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(15,968)	(20,245)	(28,088)		הפחתת פרמיה על אגרות חוב
56,828	57,601	80,468		הוצאות מימון אחרות, נטו
(1,788)	(95,133)	(4,700)		
				שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(10,174)	(22,530)	15,122		קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
6,851	23,332	(12,871)		(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(3,323)	802	2,251		
				מזומנים מפעילות שוטפת:
(55,317)	(65,298)	(76,056)		ריבית ששולמה
96	133	42		ריבית שנתקבלה
(55,221)	(65,165)	(76,014)		
(60,332)	(159,496)	(78,463)		

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
3,431	10,034	7,964

עלויות רכישת נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים ופרשנויות, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2018:

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

IFRS 9, שפורסם ביולי 2014, משנה את הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים בשלושה נושאים עיקריים: סיווג ומדידה, ירידת ערך נכסים פיננסיים וחשבונאות גידור (הטיפול החשבונאי בהכרה ובגריעה נותר ללא שינוי). IFRS 9 מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" ואת פרשנות מספר 9 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי "בחינה מחדש של נגזרים משובצים". לתיאור המדיניות החשבונאית בעקבות היישום לראשונה של IFRS 9 ראה ביאור 2 (טו) להלן. לעניין גילוי בדבר השפעת היישום לראשונה של IFRS 9 - ראה ביאור 2(כד) להלן.

ד. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

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

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

אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים ליום הדוח על המצב הכספי, וניסיון העבר אותו צברה החברה בהחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - ראה ביאור 6.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. שווי הוגן:

1. מדידת שווי הוגן:

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

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

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

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

2. מידרג השווי הוגן:

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

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

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

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

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במידרג השווי 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.

ז. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

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

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

ז. תקופת המחזור התפעולי של החברה:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה אחת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	31.12.2017	31.12.2018
מדד המחירים לצרכן (בנקודות) *		
לפי מדד בגין	100.4	101.2
לפי מדד ידוע	100.3	101.5
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	3.467	3.748

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
%	%	%

			מדד המחירים לצרכן
(0.20)	0.40	0.80	לפי מדד בגין
(0.30)	0.30	1.20	לפי מדד ידוע
(1.46)	(9.83)	8.10	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2016 = 100.

ט. עסקאות במטבע חוץ:

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

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

י. פעילויות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות):

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. חברות כלולות:

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה. זכויות הצבעה פוטנציאליות, במידה וקיימות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור. השקעה בחברות כלולות מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. הדוחות הכספיים של החברות הכלולות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות הזיהים לאלה של החברה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין החברות הכלולות יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקה של החברה בחברות הכלולות. בחינה של ירידת ערך בהשקעה בחברות הכלולות בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביעות על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה כלולה. עליה בשיעור ההחזקה בחברות כלולות המטופלת בהתאם לשיטת הרכישה מחושבת רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה.

יב. הצמדה:

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

יג. מזומנים ושווי מזומנים:

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

יד. הפרשה לחובות מסופקים:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

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 ההפרשה לירידת ערך).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מכשירים פיננסיים (המשך):

1. נכסים פיננסיים (המשך):

הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018 (המשך):

(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.

לעניין גילוי בדבר השפעת היישום לראשונה של IFRS 9 - ראה ביאור 2(כד) להלן.

2. התחייבויות פיננסיות:

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

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

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

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת אגרות חוב או הלוואות מבנקים, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מכשירים פיננסיים (המשך):

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה (המשך):

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.

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 כרווח או הפסד בסעיף מימון. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנוותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית. כאשר סף עשרת האחוזים לעיל אינו מתקיים, נבחנים גם פרמטרים איכותיים המתייחסים לשוני 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 כרווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה בסעיף מימון.

בקשר עם הטיפול החשבונאי בהחלפת אגרות חוב בשנת 2017, ראה ביאור 11(ז).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. נדל"ן להשקעה:

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.
2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.
4. לאחר ההכרה לראשונה, החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח והפסד.
5. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.
6. נדל"ן להשקעה שנרכש בהסכמי רכישה והשכרה חוזרת מוצג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה היות והסכם ההשכרה החוזרת עונה לקריטריונים לסיווגה כ"חכירה תפעולית" בהתאם לעקרונות שנקבעו בתקן הבינלאומי IAS 17 הדן בחכירות.

יז. אגרות חוב:

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

יח. חכירה:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. הכרה בהכנסה:

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

כ. מכשיר הוני:

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

כא. רווח למניה:

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

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

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

כב. כתבי אופציה:

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.

כג. תשלום מבוסס מניות:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. שינויים חשבונאיים:

יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9"):

החברה יישמה את דרישת הסיווג, המדידה וירידת הערך של IFRS 9 למפרע על בסיס הנסיבות והעובדות שהיו קיימות ליום 1 בינואר 2018 ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות אלא על ידי הכרה בהשפעה המצטברת של היישום למפרע כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ושל רכיבים אחרים של ההון ליום 1 בינואר 2018. השקעה במניות, שסווגה עד למועד המעבר, כנכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר סווגה החל מיום 1 בינואר 2018 לקבוצת הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. יתרת הרווח הכולל האחר בגין השקעה זו, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, סווגה ליתרת הפתיחה של העודפים במועד המעבר (1 בינואר 2018).

כה. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כה. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

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

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

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

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

להערכת החברה לתקן החדש לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>
8,270	8,665
1,317	848
<u>9,587</u>	<u>9,513</u>

בשקלים:

בבנקים

פיקדונות (א)

סך-הכל

(א) נושאים ריבית בשיעור ממוצע של כ- 0.15% (31.12.2017 - 0.03%).

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

הרכב:

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>
6,002	3,803
<u>6,002</u>	<u>3,803</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן:

מניות (1)

סך-הכל

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2018, החברה מחזיקה ב- 14.82% מהונה המונפק של מידאס וכ- 13.8% בדילול מלא.

יתרת הלוואת הבעלים ליום הדוח על המצב הכספי הינה כ- 0.9 מיליון ש"ח.

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

ביאור 5 - חייבים ולקוחות:

הרכב:

31.12.2017	31.12.2018	
27,934	12,730	מוסדות
12,307	11,907	לקוחות והכנסות לקבל
671	565	הוצאות מראש
1,829	7,171	הלוואות לצד ג'
4,819	5,236	אחרים
<u>47,560</u>	<u>37,609</u>	סך-הכל

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

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

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

1. רכישת קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב

א. בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה, ביחד עם רוכש נוסף שאינו קשור לחברה ("השותף") (לפי יחס ההחזקות שלהלן: החברה - 50% והשותף - 50%), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת מגרשים בשטח כולל של כ- 10.8 דונם, באזור התעשייה הרטוב, במועצה אזורית מטה יהודה.

בחודש מאי 2018, הושלמה העסקה.

ב. בנוסף, בחודש מרץ 2018, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השותף (לפי יחס ההחזקות שלהלן: החברה - 50% והשותף - 50%), במסגרת הצעה משותפת שהגישו לרכישת שני מגרשים סמוכים נוספים, בשטח כולל של כ- 7.5 דונם.

ג. סך שטח המקרקעין שנרכש הינו כ- 18.3 דונם, בעלות כוללת של כ- 33.5 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%).

ד. בכוננת החברה והשותף לבנות על המקרקעין מבנה המיועד להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 28,000 מ"ר ("הפרויקט").

ה. החברה העמידה לטובת הגוף המממן של השותף ערבויות בנקאיות לצורך מימון רכישת המגרשים הנ"ל, בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות בשיעור של 75% מההון העצמי שיידרש על ידי הגוף אשר יעמיד מימון לבניית הפרויקט ו/או מהוצאות הפרויקט. ערבויות החברה מובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות השותף במקרקעין.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

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

1. רכישת קרקע ביעוד של מבני תעשייה ולוגיסטיקה - אזור התעשייה הרטוב (המשך):

1. למועד הדוח על המצב הכספי, העלות הכוללת של הפרויקט (כולל עלויות הקרקע) נאמדת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.
2. במסגרת העסקה נחתם בין החברה והשותף, הסכם שיתוף שמסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים בנוגע למקרקעין.
- ח. החברה והשותף חתמו על הסכם נוסף, במסגרתו החברה העמידה ערבויות בנקאיות לרשות הגוף המממן של השותף, בקשר עם רכישתם של מגרשים אחרים באזור התעשייה הרטוב על ידי השותף ("ההסכם הנוסף" ו- "המגרשים האחרים", בהתאמה). יתרת הערבויות הבנקאיות למועד הדוח על המצב הכספי הינה בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.
- ט. במסגרת ההסכם הנוסף נקבעו, בין השאר, הוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה, לרכישת חלקים מזכויות השותף באחד או יותר מהמגרשים האחרים וכן נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת השבתן של הערבויות הבנקאיות הנ"ל על ידי השותף.

2. רכישת מבני משרדים - לוד

- א. בחודש יוני 2018, רכשה החברה מצד שלישי שאינו קשור לחברה, את מלוא הזכויות בשני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד, בשטח של כ- 16,000 מ"ר ועוד כ-300 מקומות חנייה המשמשים בעיקר למשרדים ("הנכסים"), בתמורה לסך של 109 מיליון ש"ח.
- ב. הנכסים מושכרים לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות שבין שנה עד 3 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
- ג. שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 80%.

3. רכישת חניון מסחרי- מגדלי בסר (בני ברק)

- א. בחודש דצמבר 2018, רכשה החברה מצד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר"), את מלוא הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם בבני ברק, מתחת למגדלי בסר 3 ו-4, הכולל 277 מקומות חניה ומחסן ("הנכס"), בתמורה לסך של 49.5 מיליון ש"ח.
- ב. ה- NOI השנתי הנובע לחברה מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 7%.
- ג. ההסכם בין הצדדים 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- 4.1 מיליון ש"ח, שישולם על ידי החברה למוכר או להיפך, בהתאם לתוצאות בפועל.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

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

4. 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 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מומשה האופציה על ידי השותף.

ד. בתמורה למכירה, קיבלה החברה כ- 81 מיליון ש"ח ולאחריה מחזיקה החברה ב- 60% מהנכס והשותף ב- 40%.

ה. בגין המכירה, הכירה החברה ברווח בסכום לא מהותי.

ו. חלק הנכס שנמכר מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש.

ב. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה:

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	
3,603,505	4,141,296	יתרה לתחילה שנה
		תוספות במהלך השנה:
410,526	231,212	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	(81,344)	בניכוי נדל"ן להשקעה המיועד למימוש (ראה ביאור 6(א)(4))
127,265	72,574	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו*
<u>537,791</u>	<u>222,442</u>	סה"כ תוספות
<u>4,141,296</u>	<u>4,363,738</u>	

*התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום		
<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	
151,980	86,027	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה **
(24,715)	(13,453)	בניכוי הפחתת עלויות רכישה חד פעמיות
<u>127,265</u>	<u>72,574</u>	

** עליית השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנים 2018 ו- 2017 כוללת התאמות הנובעות משערוך נכס חכירה ברעננה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח וכ- (5.7) מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים ראה סעיף י(3) להלן.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

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

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	
4,104,369	4,305,495	שווי הוגן בהתאם להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה
		<u>התאמות להערכת השווי:</u>
66,630	73,582	בתוספת התחייבות בגין חכירה שהוכרה
(29,703)	(15,339)	התאמות אחרות
<u>4,141,296</u>	<u>4,363,738</u>	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה כפי שמופיע בדוחות הכספיים

ד. קביעת שווי הוגן:

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

- (א) רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות זהות.
 (ב) רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
 (ג) רמה 3 - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים).

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

ה. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:

שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים.

בקביעת שווי של מבני משרדים, מבני מסחר, חניונים ובי"ח סיעודיים, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.75% לבין 8% (בשנת 2017 – בעיקר בטווח שבין 6.75% ל-8%), ואילו בקביעת שווי של מבנים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, נעשה שימוש בשיעורי היוון בטווח שבין 7% לבין 9% (בשנת 2017 – בטווח שבין 7% ל-9.25%).

ו. מדידת השווי ההוגן:

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

דמי השכירות הממוצעים באזורים השונים בשטחי משרדים נעים בטווח של 32-106 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2017, 32-100 ש"ח לחודש למ"ר), במבני מסחר בטווח של 75-157 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2017, 73-91 ש"ח לחודש למ"ר) ובמבני תעשייה ולוגיסטיקה בטווח של 15-47 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2017, 15-45 ש"ח לחודש למ"ר).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

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

אומדן השווי ההוגן יגדל כאשר:

-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- 271 מיליון ש"ח (כ- 263 מיליון ש"ח בשנת 2017).

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):

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
244,120	275,141	289,835	בשנה ראשונה
494,395	590,192	565,842	בשנה השנייה עד תום השנה הרביעית
405,410	458,383	355,067	בשנה החמישית ואילך
<u>1,143,925</u>	<u>1,323,716</u>	<u>1,210,744</u>	סך-הכל

י. קרקעות בחכירה:

1. החברה הינה בעלת זכויות חכירה בכ- 61% מנכסיה המניבים.
2. מרבית זכויות החכירה הינן קרקעות החכורות ממנהל מקרקעי ישראל בחכירה מהוונת לתקופה אשר תסתיים בשנים 2025-2116. 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 2018, דמי החכירה המינימליים השנתיים הינם בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח. סכום ההתחייבות המהוונת בשיעור ההיוון הגלום בעסקה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017 הינו בסך של כ- 73.6 מיליון ש"ח וכ- 66.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. בהתאם למנגנון עדכון דמי החכירה הראויים, כפי שנקבע בהסכם החכירה, הופחתו דמי החכירה בשיעור של כ- 15%, החל מחודש יולי 2015.
4. הזכויות במקרקעין, בחלק מנכסי החברה, טרם נרשמו על שם החברה והן רשומות על שם צד ג' אולם כלולה בהן הערת אזהרה לטובת החברה. זאת מאחר וטרם הוסדרו הליכי הרישום בין החברה, צד ג' ולשכת רישום המקרקעין.

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

א. חברה פרטית

1. החברה מחזיקה ביחד עם שותף ("השותף") בחברה פרטית, שבבעלותה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקת על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ), וכן הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 56 דונם המיועדת לתעסוקה ולמסחר ("החברה הפרטית"), כאשר חלקה של החברה הוא 1/3, וחלק השותף 2/3.
2. בשנת 2011, החברה העמידה לטובת הבנק המממן את רכישת המניות על ידי השותף ("הבנק המממן") מספר ערבויות בנקאיות אוטונומיות על סך כולל של 25 מיליון ש"ח. להבטחת החזר החוב במקרה של מימוש איזו מהערבויות על ידי הבנק המממן, שעבד השותף לטובת החברה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את כל הון מניותיו בחברה הפרטית ובנוסף, בעל השליטה בשותף נתן לחברה ערבות אישית לקיום התחייבויות השותף כלפיה.
- בחדש פברואר 2018, שילם השותף לחברה סך של 17.5 מיליון ש"ח, לאחר שהערבויות נפרעו לטובת הבנק המממן בחדש ינואר 2018.
3. הצדדים סיכמו על מנגנון לפיו תוענק לחברה אופציה לרכוש בהנחה את זכויות החברה הפרטית במרכז המסחרי לאחר שתסתיים הקמתו, אשר שוויה הינו בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח ומוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.
4. ניהול החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי החברה והשותף.

ב. גני שרונה

1. החברה מחזיקה החל משנת 2012 ב- 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").
- באותו מועד, החברה התקשרה עם בעלי המניות האחרים של גני שרונה בהסכם בעלי מניות להסדרת יחסיהם כבעלי המניות של גני שרונה. בעלת השליטה בגני שרונה לאותו מועד היתה מידאס (לפרטים בדבר מידאס ראה ביאור 4).
2. בחודש יולי 2018, רכשה החברה ממידאס, 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה, בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח.
3. לאחר הרכישה מחזיקה החברה ב- 50% מהונה המונפק והנפרע של גני שרונה.
4. במסגרת הסכם הרכישה 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").

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

ב. גני שרונה (המשך):

5. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות גני שרונה, המהוות 6% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה, וכן ישועבדו מניות נוספות בשיעור של 4% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידי המוכרת, בחודש אוגוסט 2019. בנוסף, באותו המועד, תשעבד המוכרת את זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.
6. למועד הדוח על המצב הכספי, המתחם מושכר בתפוסה של כ- 87%.

ג. השקעה בחברה פרטית

1. בחודש פברואר 2017, רכשה החברה יחד עם JTLV (לפרטים בדבר JTLV ראה ביאור 17(ג)) 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית (חלק החברה כ- 40.2%) שבבעלותה מלוא זכויות הבעלות בקרקע בעפולה, בשטח של כ- 39 דונם, עליה חלה תכנית המאפשרת הקמת פרויקט המשלב שימושים לתעסוקה ומסחר ("החברה הפרטית"). יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה.
2. בתמורה לרכישת חלקה, שילמה החברה כ- 9.1 מיליון ש"ח, הכולל הלוואת בעלים לחברה הפרטית בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח.
3. בין בעלי המניות בחברה הפרטית נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.

ד. רכישת מניות איגוד מקרקעין - קרקע ביעוד של מבני תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר - כפר מסריק

1. בחודש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם, עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), לפיו תרכוש החברה מהשותפים 50% מהון המניות של חברה פרטית, המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה מקרקעין בשטח של כ- 78 דונם, סמוך לקיבוץ כפר מסריק ("חברת הנכס").
2. בכוונת חברת הנכס לבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר ("הפרויקט").
3. עלות הפרויקט מוערכת בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 60 מיליון ש"ח), אשר תיפרס על פני מספר שנים בהתאם לקצב בניית הפרויקט ושיווקו לשוכרים עתידיים.
4. בחודש מרץ 2018 הושלמה העסקה.
5. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק המממן את הקמת הפרויקט. ליום הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של 10 מיליון ש"ח.
6. במהלך שנת 2018 נחתם הסכם שכירות והחלה בנייתו של המבנה הראשון, לשימושים של תעשייה ואחסנה, בשטח כולל של כ- 7,500 מ"ר.

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

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	
115,161	136,222	אשראי לזמן קצר מבנקים
115,000	-	ניירות ערך מסחריים (א)
30,000	-	הלוואה חוץ בנקאית (ב)
<u>260,161</u>	<u>136,222</u>	
		<u>חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:</u>
104,765	113,493	חלויות שוטפות בגין אג"ח
2,500	2,500	חלות שוטפת בגין הלוואה חוץ בנקאית
<u>107,265</u>	<u>115,993</u>	
<u>367,426</u>	<u>252,215</u>	סך-הכל

(א) ניירות ערך מסחריים:

סדרה ג'-

בחודש פברואר 2014, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ג') בהיקף של 50 מיליון ש"ח, אשר נשאו ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.7%.

בחודש פברואר 2018, החברה הודיעה על פרעון מוקדם וניירות הערך המסחריים (סדרה ג') נפרעו במלואם.

סדרה ד'-

בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ד') בהיקף של 65 מיליון ש"ח, אשר נשאו ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת של 0.39%.

בחודש פברואר 2018, החברה הודיעה על פרעון מוקדם וניירות הערך המסחריים (סדרה ד') נפרעו במלואם.

סדרה ה'-

בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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.

(ב) בחודש פברואר 2018, פרעה החברה את ההלוואה החוץ בנקאית.

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	
12,803	12,500	הוצאות לשלם בגין רכישת נכסים
29,501	13,515	זכאים בגין מע"מ
10,134	11,372	הוצאות לשלם
17,747	20,521	ריבית לשלם על אג"ח
404	252	ריבית לשלם לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
6,431	4,701	הכנסות מראש
3,328	4,495	ספקים ושיקים לפרעון
929	2,616	פקדונות משוכרים
787	773	מוסדות ממשלתיים
553	374	מקדמות מלקוחות
1,266	1,450	צדדים קשורים
3,108	4,079	אחרים
<u>86,991</u>	<u>76,648</u>	סך-הכל

ביאור 10 - התחייבויות לנותני אשראי אחרים:

הרכב:

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2018</u>	<u>שיעור ריבית אפקטיבי ליום 31.12.2018</u>	<u>בסיס הצמדה</u>	
<u>27,500</u>	<u>25,000</u>	1.96	1.97	לא צמוד	הלוואה חוץ בנקאית

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

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו:

א.

31.12.2017	31.12.2018		שיעור ריבית	בסיס	
סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	שיעור ריבית נקובה	אפקטיבית משוקללת	הצמדה	
149,642	86,983	3.90	3.27	צמוד מדד	אג"ח סדרה ג' (ב)
734,621	702,016	4.00	2.14	צמוד מדד	אג"ח סדרה ד' (ג)
511,874	817,859	4.00	*2.09	צמוד מדד	אג"ח סדרה ה' (ד)
234,380	305,754	3.50	2.04	צמוד מדד	אג"ח סדרה ו' (ה)
<u>1,630,517</u>	<u>1,912,612</u>				סך-הכל

* 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 ביאור 11(ז) להלן.

ב. 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. בחודש דצמבר 2017, במסגרת הצעת רכש חליפין חלקית, רכשה החברה 208,575,047 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה להנפקת 196,894,844 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). ראה גם ביאור 11(ז). ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ג') ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 139 מיליון ש"ח ערך נקוב.

ג. אג"ח סדרה ד':

בחודש ספטמבר 2013, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד'). אגרות החוב (סדרה ד') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2013, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% אשר תשולם בשני תשלומים כל שנה. 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.

ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 684 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ראה ביאור 17 (יג).

ד. אג"ח סדרה ה':

בחודש נובמבר 2015, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2015, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

ד. אג"ח סדרה ה' (המשך):

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. בחודש דצמבר 2017, הנפיקה החברה 196,894,844 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), במסגרת הצעת רכש חליפין חלקית. ראה גם ביאור 11(ז).
ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 724 מיליון ש"ח ערך נקוב. בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה'). ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') למועד פרסום הדוח הכספי, הינו כ- 1,006 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראה ביאור 17 (יג).

ה. אג"ח סדרה ו':

בחודש יוני 2016, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2016, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031. הקן של אגרות החוב (סדרה ו') תפרע ב-22 (עשרים ושניים) תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016. בחודש ספטמבר 2017, הנפיקה החברה לציבור כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים בנוגע לכתבי אופציה (סדרה 7), ראה ביאור 11 (ו). ההיקף הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 271 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה ביאור 17 (יג).

ו. כתבי אופציה (סדרה 7) לאגרות חוב (סדרה ו'):

בחודש ספטמבר 2017, הנפיקה החברה לציבור, 1,022,000 כתבי אופציה (סדרה 7), בתמורה לכ- 6.7 מיליון ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 7) ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בכל יום מסחר החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 11 במרס 2018, כנגד מחיר המימוש בסך של 110 ש"ח שאינו צמוד לבסיס הצמדה כלשהו, כמפורט בדוח הצעת המדף של החברה מיום 26 בספטמבר 2017 (שעל פיו הוקצו כתבי האופציה). כתב אופציה (סדרה 7) שלא ימומש עד ליום 11 במרס 2018 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו כל זכות שהיא.

בשנת 2017, מומשו 404,278 כתבי אופציה (סדרה 7) ל- 40,427,800 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ- 44 מיליון ש"ח. בשנת 2018, מומשו 617,722 כתבי אופציה (סדרה 7) ל- 61,772,200 ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לכ- 68 מיליון ש"ח. כתבי האופציה נמדדו בשווי הוגן בהתאם לערכם בבורסה.

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

בחודש דצמבר 2017, פירסמה החברה דוח הצעת מדף, בו פנתה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, בהצעת רכש חליפין חלקית עם טווח כמויות וזאת בתמורה להנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ובהתאם ליחס ההחלפה שייקבע במכרז (להלן: "הצעת רכש החליפין").

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

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

במסגרת המכרז שהתקיים על יחס ההחלפה האחיד (היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה ה') אשר תנפיק החברה כנגד רכישת 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג')), נקבע יחס החלפה של 0.944, כלומר בגין כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') שרכשה החברה בהתאם להצעת רכש החליפין, הנפיקה החברה 0.944 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). החברה נענתה להזמנות להחלפת 208,575,047 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') אשר היוו כ- 51% מסך אגרות החוב (סדרה ג') לפני ההחלפה, ותמורתן הנפיקה החברה 196,894,844 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה').

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

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

ח. דירוג אג"ח:

ליום 31 בדצמבר 2018, אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י S&P מעלות בדירוג AA/Stable.

ביאור 12 - הון:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

31.12.2017	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2018	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
172,141,082	300,000,000	175,931,074	300,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות המניות:

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

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

2017	2018	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	
מספר מניות	מספר מניות	
163,920,793	172,141,082	יתרה ליום 1 בינואר
5,736,992	3,491,166	הנפקת מניות
2,483,297	298,826	מניות הנובעות ממימוש כתבי אופציה
172,141,082	175,931,074	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)
4.2.2016	חברת ניהול (1)	-	28,625 מניות	-
3.5.2016	חברת ניהול (1)	-	30,810 מניות	-
25.7.2016	חברת ניהול (1)	-	28,946 מניות	-
2.11.2016	עובדי חברת הניהול (2)	-	3,036,876 כתבי אופציה לא סחירים	-
17.11.2016	חברת ניהול (1)	-	28,292 מניות	-
במהלך שנת 2016	עובדי חברת הניהול (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	693,798 מניות	-
2.3.2017	חברת ניהול (1)	-	31,972 מניות	-
21.5.2017	חברת ניהול (1)	-	33,345 מניות	-
4.6.2017	חברת ניהול	מימוש אופציות, נטו (cashless)	31,678 מניות	-
31.7.2017	חברת ניהול (1)	-	30,006 מניות	-
31.8.2017	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	-

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

- (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.

ביום 26 פברואר 2017, פרסמה החברה תשקיף מדף אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור. בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, תוקפו של תשקיף המדף הוארך על ידי רשות ניירות ערך עד ליום 27 בפברואר 2020.

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים:

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים (המשך):

5. דיבידנד שהוכרז/ששולם:

א. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו:

שולם בחודש	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד
דצמבר 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
דצמבר 2016	0.135	22,128	15 בנובמבר, 2016
ספטמבר 2016	0.135	22,097	14 באוגוסט, 2016
יוני 2016	0.135	22,032	15 במאי, 2016
אפריל 2016	0.13	21,210	13 במרץ, 2016

ליום 31 בדצמבר 2018, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה הינה כ- 970 מיליון ש"ח.

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

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

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:

א. מהות והיקף הסדרי התשלומים מבוססי מניות במהלך התקופה:

ליום 31 בדצמבר 2018, קיימים לחברה הסדרי תשלום מבוסס מניות שהוענקו כמתואר להלן:

סוג ההסדר	תוכנית אופציות לחברת הניהול ועובדיה
מועד ההענקה	2016-2018
מספר האופציות	6,775,088
תנאי ההבשלה	שנה

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

בהתאם להסכם הניהול, במהלך השנים 2018 ו-2017 החברה הקצתה לחברת הניהול 131,166 ו-124,192 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול, בהתאמה.

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

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. בהתאם להסכם, בגין 2018/2019 הקצתה החברה בחודש אוקטובר 2018 לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה 1,866,495 אופציות לא סחירות בשווי של 2.8 מיליון ש"ח לרכישת מניות רגילות של החברה.

ב. להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

2017		2018		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש*	מספר האופציות	
10.47	11,552,032	12.61	5,903,549	קיימות במחזור לתחילת שנה
14.69	2,214,713	15.43	1,866,495	הוענקו במהלך התקופה
9.41	(7,863,196)	10.48	(994,956)	מומשו במהלך התקופה
12.61	5,903,549	13.16	6,775,088	קיימות במחזור לתום שנה
11.46	3,688,836	12.36	4,908,593	ניתנות למימוש בתום השנה

* מימוש אופציות נטו (cashless).

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

2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,229	3,037	3,728

הוצאה הנובעת מעסקאות תשלום מבוסס מניות

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
20,032	21,879	23,655	דמי ניהול לבעלי ענין *
3,229	3,037	3,728	תשלום מבוסס מניות *
1,294	1,367	1,373	שכר דירקטורים
3,737	3,538	4,012	שירותים מקצועיים
154	153	148	מיסים ואגרות
274	251	259	אחרות
<u>28,720</u>	<u>30,225</u>	<u>33,175</u>	סך-הכל

* ראה ביאורים 17(א) ו-18(א).

ביאור 15 - הכנסות והוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
166	-	-	הפחתת שווי הוגן ערבות פיננסית
127	-	-	הכנסות בגין שערוך מכשירים פיננסיים, נטו
317	457	720	הכנסות ריבית מפקדונות והלוואות
-	5,674	-	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
-	17,140	-	הכנסה בגין החלפת אגרות חוב (ראה ביאור 11(ז))
-	33	441	אחרות
<u>610</u>	<u>23,304</u>	<u>1,161</u>	סך-הכל הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
37,657	42,953	58,373	ריבית והצמדה על אגרות חוב, נטו *
1,274	1,489	860	ריבית על הלוואות לזמן קצר ואשראי מאחרים
747	611	523	ריבית על הלוואות חוץ בנקאיות לזמן ארוך
595	-	6,972	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
-	**1,855	1,187	הוצאות בגין שערוך מכשירים פיננסיים, נטו
**2,595	**2,271	1,988	עמלות והוצאות אחרות
<u>42,868</u>	<u>49,179</u>	<u>69,903</u>	סך-הכל הוצאות מימון

* כולל הוצאות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 13,921 אלפי ש"ח (בשנת 2017 הוצאה בסך של כ- 1,719 אלפי ש"ח, ובשנת 2016 הכנסה בסך של כ- 892 אלפי ש"ח).

** סווג מחדש.

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

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

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

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

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

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

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה;
3. ממועד התאגדותה ועד למועד תחילת הוראות הפקודה לגביה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
4. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963;

5. ב- 30 ביוני בכל שנת מס וב- 31 בדצמבר בכל שנת מס התקיימו לגביה כל אלה:

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

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

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

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

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

5. (המשך):

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

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

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

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

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

(2) אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

ו. הקרן מחויבת לחלק מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט בביאור 12 (ה) לעיל.

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

1. לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק ה-2 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 גם במדינה שבה 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. איגוד שנרכש במהלך השנה יחול האמור לעיל לגבי ההכנסה החייבת וההפסדים באופן יחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד לתום שנת המס.
 3. הפסד שנוצר באיגוד טרם רכישתו ניתן לקיזוז כנגד הכנסה מאותו איגוד בלבד.
 4. חדלה קרן להשקעות להחזיק בזכויות באיגוד מקרקעין, יחולו על האיגוד הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין לפי העניין. בפקודה נקבע בנוסף כי הכנסתו החייבת של איגוד מקרקעין והפסדיו ייחשבו ממועד הרכישה גם כהכנסתם החייבת וההפסדיהם של יתרת בעלי המניות והכל בהתאם לחלקם היחסי במניות איגוד המקרקעין. בפקודה נקבעו הוראות בעניין אופן ייחוס ההכנסה החייבת והמקדמות שנצמחו ושולמו באיגוד המקרקעין לשאר בעלי המניות כיחיד וכחברה.
7. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:
 - א. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.
 - ב. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.
 - ג. הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.
 - ד. מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.
- המס ששילמה קרן השקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

8. מיסים ששולמו בחו"ל:

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

9. במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה ע"פ שעורי המס הקבועים בפקודה על הכנסות מדיבידנד.

10. תיקון 222 כלל בנוסף הקלות במיסוי רווחי הון על העברת מקרקעין לקרן ביסוד והקלות לקרנות ריט שישקיעו במקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017 החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות לסיווג כקרן השקעות במקרקעין, שנקבעו בפקודת מס הכנסה.

החברה טרם נישומה למס מיום היווסדה.

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. 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 בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית ביום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד, ובאופן שיכלול 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. בחודש מאי 2016, נחתם הסכם פשרה בגין תביעת החברה בשל ביטול הסכמי המכר לרכישת קניין "דיזנגוף סנטר" בת"א וקניין "שמונה באמצע" בקרית שמונה. במסגרת הסדר הפשרה בוטלו כל ההליכים המשפטיים כנגד מי מהצדדים.

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

ה. בי"ח סיעודי באשדוד

1. בחודש נובמבר 2016, התקשרה החברה עם צד ג' ("המוכר") שאינו קשר לחברה, בהסכם לרכישת עד 60% מבית חולים סיעודי אשר המוכר מתכנן את הקמתו באשדוד ("הפרוייקט"). במקביל, חתם המוכר על הסכם שכירות להשכרת הנכס למפעיל בית חולים סיעודי.
2. העסקה הותנתה בקבלת אישורים רגולטורים שונים, אשר טרם התקבלו למועד זה.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ה. בי"ח סיעודי באשדוד (המשך):

3. בהתאם להסכם, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המקדמיים לעסקה, תידרש החברה להעמיד ערבויות בנקאיות לבנק אשר ילווה את בניית הפרויקט בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. כנגד העמדת הערבויות, תקבל החברה שעבוד מדרגה שניה לאחר הבנק המממן.

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

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

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

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

3. חלק החברה בדמי השכירות מהמושכר יסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, חלק החברה ע"פ הסכם השכירות הקודם).

בחודש דצמבר 2017, הודיעה אמדוקס על מימוש האופציה לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 5 שנים, כאמור בסעיף 2 לעיל. לפיכך, יסתיים הסכם השכירות שבין החברה לאמדוקס ביום 13 בדצמבר 2022.

השווי ההוגן של חלק החברה במתחם רעננה ליום 31 בדצמבר 2018, הינו כ- 579 מיליון ש"ח (לעומת כ- 584 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2017).

ז. התקשרות לרכישת חניון בתל אביב

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

2. התמורה בגין חלק החברה בחניון הינה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, וזו תותאם למספר החניות שיהיו בפועל. סך של כ- 14 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו בחודש נובמבר 2017, והיתרה תשולם למוכרים רק לאחר השלמת בניית החניון, ובכפוף לקבלת טופס 4 לכל הבניין והתקנת כל המערכות הטכניות הנדרשות בחניון לצורך הוצאת רישיון עסק לחניון.

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 הביטחונות 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 לניהול ואחזקתו של החניון וכן בנוגע למנגנוני עבירות.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ח. התקשרות לרכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל

1. ביום 8 באוגוסט 2018, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות (מניות ושטרי הון) במספר תאגידים פרטיים בשליטת המוכר ("התאגידים" ו- "זכויות המוכר"). תאגידים אלה מחזיקים, בשרשור, ב- 51% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הונה של מחצית היובל מוחזקת בידי אפריקה ישראל נכסים בע"מ ("השותפה").
2. התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המוכר בתאגידים הינה בסך של 120 מיליון ש"ח ("התמורה"). מתוך התמורה, 10 מיליון ש"ח שולמו כמקדמה במועד החתימה על ההסכם, כנגד בטחונות שסוכמו.
3. במועד השלמת העסקה, החברה תשלם למוכר 90 מיליון ש"ח נוספים, וכן תקצה לו, בהקצאה פרטית, מניות רגילות של החברה ששווין הינו 20 מיליון ש"ח. כמות המניות שיוקצו תקבע על פי ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה, כפי שיקבעו בבורסה ב- 20 ימי המסחר שלפני מועד ההשלמה.
4. השלמת העסקה כפופה להתקיימות שני תנאים מתלים: (א) קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה, אשר התקבל בחודש ספטמבר 2018; (ב) קבלת אישור הגופים המממנים את מחצית היובל.
5. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל" ("הנכס") מגדל משרדים בשטח של כ-67,000 מ"ר וחניון הכולל כ-1,300 מקומות חניה, אשר ממוקם בתל אביב. הנכס מאוכלס בתפוסה כמעט מלאה.
6. 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.
7. למועד זה, הניהול השוטף של הנכס מתבצע ידי השותפה. ההחלטות וזכויות החתימה הן משותפות.
8. למיטב ידיעת החברה, הרווח לפני מס של מחצית היובל, בנטרול עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הסתכם בשנת 2017 לסך של כ-30 מיליון ש"ח.
9. ביום 9 באוגוסט 2018, נמסר לחברה על ידי המוכר, כי ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת, המחזיקה במישרין במחצית היובל, ואשר הנה בשליטת המוכר ("שותפות פארמונט"), קיבלה מכתב מהשותפה שבמסגרתו טוענת השותפה שעל פי המידע הראשוני שבידיה, העסקה בין המוכר לבין החברה מנוגדת לזכות סירוב שנתונה לשותפה על פי הסכם בין השותפה לבין שותפות פארמונט. כמו כן נמסר לחברה על ידי המוכר, כי עמדתו היא שאין בסיס לטענות השותפה.
10. ביום 21 באוגוסט 2018, נמסרה לחברה החלטה שהתקבלה על ידי כבוד השופט אלטוביה מבית המשפט המחוזי בתל אביב, שלפיה ניתן צו מניעה ארעי לבקשת השותפה, בקשר עם העסקה, אשר נכנס לתוקף בכפוף להפקדת ערובה בסך 10% מתמורת העסקה על ידה.
11. ביום 18 באוקטובר 2018, התקיים הדיון בבקשה ובו נקבע כי דיון בהוכחות בשאלת תחולת זכות הסירוב הנוטעת על ידי השותפה בעסקה יתקיים ביום 4 בדצמבר 2018, וכי עד לאותו מועד יקיימו הצדדים הליך גישור ביניהם וכן כי צו המניעה הארעי יישאר בתוקף בתקופה זאת.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ח. התקשרות לרכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היוכל (המשך):

12. בחודש דצמבר 2018, עקב משא ומתן לפשרה שהתנהל בין החברה לשותפה, נדחה הדיון בהוכחות בשאלת תחולת זכות הסירוב הנטענת על ידי השותפה, לסוף חודש ינואר 2019.
13. ביום 30 בינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושגו הסכמות עקרוניות במסגרת המשא ומתן לפשרה, על פי המתווה כדלקמן:

- החברה תשלם לשותפה סכום של כ- 23 מיליון ש"ח.
- השותפה תוותר על טענתה לזכות סירוב או זכות הצטרפות.
- הצדדים יפעלו לגיבוש מנגנון שיביא לאחזקות שוות ביניהם במחצית היוכל.
- השותפה תמשיך לתת שרותי ניהול שוטף לנכס במתכונת הקיימת כיום, למשך 6 שנים נוספות.
- כל ההחלטות הקשורות לנכס יתקבלו במשותף על ידי הצדדים.
- הצדדים יפעלו לחתימת הסכם פשרה מחייב בהקדם. לאחר מכן, ובכפוף לקבלת אישור בית המשפט והגופים המממנים של מחצית היוכל, ויתר התנאים שייקבעו בהסכם הפשרה, תושלם העסקה עם המוכר (כפי שתתקן כך שתעלה בקנה אחד עם הסכם הפשרה) ויושלם ביצוע הסכם הפשרה עם השותפה.

ט. התקשרות לרכישת בניין משרדים - בית הטרמינל 2, לוד

1. בחודש דצמבר 2018, התקשרה החברה בהסכם, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, 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.
2. השלמת העסקה ומסירת החזקה בנכס צפויה לחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.
3. מתוך התמורה, סך של כ- 30 מיליון ש"ח שולם למוכר, ויתרתה תשולם במועד השלמת העסקה.
4. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, לתקופות שכירות שונות של עד 5 שנים, עם אופציות הארכה לתקופות שונות.
5. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-97%. ה- NOI השנתי הנובע לחברה מהנכס משקף תשואה שנתית של כ- 7%.

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

1. בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה כ- 67% מהון המניות המונפק של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המהווה איגוד מקרקעין, אשר בבעלותה שלושה מבנים מושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 15,900 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה הממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 9,600 מ"ר. המבנים מושכרים במלואם.
2. בתמורה לרכישת הון המניות הנרכש, שילמה החברה 22 מיליון ש"ח, ובנוסף נתנה הלוואות בעלים לחברה הפרטית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.
3. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה ("השותף").
4. בין החברה לשותף נחתם הסכם עקרונות מחייב וצפוי להיחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
5. ה- NOI החזוי לחברה הפרטית בשנת 2019 הינו כ- 5.5 מיליון ש"ח.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

יא. פוליסה לביטוח נושאי משרה:

החברה התקשרה עם מנורה חברה לביטוח בע"מ בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס "הגשת תביעה" (Claims made). גבולות האחריות המכוסים בפוליסת הביטוח הינם 20 מיליון דולר. הפוליסה הינה בתוקף עד לתאריך 31 בינואר 2020.

יב. 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-500-800 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%. ליום 31 בדצמבר 2018, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים. החברה הגיעה להסכמה עם בנקים מסחריים וגופים מוסדיים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2018 עמדו על סך של כ- 545 מיליון ש"ח, ומתוכם ניצלה החברה סך של כ- 192 מיליון ש"ח (כ- 55 מיליון ש"ח למועד פרסום הדוח על המצב הכספי).

יג. אמות מידה פיננסיות:

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2013 להנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015 להנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 ביוני 2016 להנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 2,315 מיליון ש"ח.

יד. החברה העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן:

- ערבות בנקאית בגין השקעה בחברה כלולה בסך של 10 מיליון ש"ח.
- ערבות בנקאית לשותפים בנכסים בסך של כ- 41 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 2018 הינו כ- 56 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, הינו כ- 55 מיליון ש"ח.

טו. 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)(4)), שעבדה החברה את חלק הנכס הנמכר ל- JTLV, וזאת עד למועד השלמת רישום הזכויות על שם JTLV.

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
20,032	21,879	23,655	הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול
3,229	3,037	3,728	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
70	70	70	הוצאות שירותי תפעול מחברות קשורות (ד)
1,656	1,584	1,710	הוצאות שירותי ניהול נכסים ע"י צדדים קשורים (ז)
<u>24,987</u>	<u>26,570</u>	<u>29,163</u>	סך-הכל

ב. יתרות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

31.12.2017	31.12.2018	
<u>9,594</u>	<u>19,826</u>	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ט)
<u>1,266</u>	<u>1,450</u>	זכאים ויתרות זכות

ג. שכר והטבות לבעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018		
מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	
6	1,294	6	1,367	6	1,373	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
	<u>1,294</u>		<u>1,367</u>		<u>1,373</u>	סך-הכל

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

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

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

ז. בעיקר בגין הוצאות שירותים לחברת ניהול נכסים. לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ג).

ח. החברה שילמה בשנת 2018 לצד קשור סך של כ- 310 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה וריכוז בהנפקות של ניירות ערך שונים (כ- 310 אלפי ש"ח וכ- 150 אלפי ש"ח בשנים 2017 ו-2016, בהתאמה).

ט. בגין הלוואות בעלים לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכירה החברה בשנת 2018 בהכנסות מימון בסך של כ- 402 אלפי ש"ח (כ- 187 אלפי ש"ח וכ- 53 אלפי ש"ח בשנים 2017 ו-2016, 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 (בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום הדוח על המצב הכספי), נכסים פיננסיים לזמן קצר, חייבים ולקוחות, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, זכאים ויתרות זכות (כולל בגין נדל"ן להשקעה) ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

31.12.2017		31.12.2018		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
1,868,966	1,753,028	2,085,019	2,046,627	אגרות חוב (*)

(*) הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם.

השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק.

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: סיכוני שוק אשר נובעים מגורמים חיצוניים לחברה (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון מזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

האחראי על סיכוני 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 לסיכוני השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. היררכיית השווי ההוגן:

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

31.12.2018			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
3,803	-	-	3,803

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מניות

31.12.2017			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
6,002	-	-	6,002

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

- מניות

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או

הפסד:

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

- כתבי אופציה הניתנים למימוש לאג"ח

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכוני שוק:

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

סיכון בגין שיעור ריבית

החברה נטלה הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בריבית משתנה.

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

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

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את הרווח לשנת 2018 בסכום של כ- 1,640 אלפי ש"ח (בשנת 2017 כ- 2,900 אלפי ש"ח). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

סיכוני מדד

החברה חשופה לשינוי במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (ראה סעיף א' לעיל). מניתוחי רגישות שביצעה החברה עולה כי שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן ישפיע על תוצאות הפעילות בכ- 20 מיליון ש"ח (בשנת 2017 כ- 18 מיליון ש"ח). מרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

סיכון מטבע

החברה חשופה לסיכוני מטבע בגין חוזי שכירות הצמודים לשער החליפין של הדולר. מניתוחי רגישות שביצעה החברה עולה כי שינוי של 10% בשער החליפין של הדולר ישפיע על תוצאות הפעילות בכ- 1 מיליון ש"ח (בשנת 2017 כ- 1.4 מיליון ש"ח).

ה. סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות החברה, 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.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

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

31 בדצמבר 2018	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	1.75%	138,606	-	-	-	-	-	138,606
אגרות חוב	3.5%-4%	156,268	152,941	216,695	272,787	264,266	1,224,208	2,287,165
הלוואה חוץ בנקאית	1.96%	3,039	5,491	10,391	10,099	-	-	29,020
		<u>297,913</u>	<u>158,432</u>	<u>227,086</u>	<u>282,886</u>	<u>264,266</u>	<u>1,224,208</u>	<u>2,454,791</u>
31 בדצמבר 2017	ריבית נקובה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	0.49% - 1.6%	262,963	-	-	-	-	-	262,963
אגרות חוב	3.5%-4%	145,758	142,461	139,163	203,323	245,027	1,118,650	1,994,382
הלוואה חוץ בנקאית	1.81%	3,043	2,998	5,453	10,362	10,091	-	31,947
		<u>411,764</u>	<u>145,459</u>	<u>144,616</u>	<u>213,685</u>	<u>255,118</u>	<u>1,118,650</u>	<u>2,289,292</u>

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

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

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניהול הון של החברה:

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

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

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

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

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינם סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2018				
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
	73,138	1,735,282	290,161	יתרה ליום 1 בינואר
(123,939)	-	-	(123,939)	קיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(2,500)	-	-	(2,500)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים
389,222	-	389,222	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(84,246)	-	(84,246)	-	פדיון אגרות חוב
178,537	-	304,976	(126,439)	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	5,732	-	-	שערוך התחייבויות פיננסיות, נטו
	-	(28,088)	-	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
	-	13,921	-	הצמדת אגרות חוב למדד המחירים לצרכן
(4,770)		14	-	התאמות אחרות
	74,100	2,026,105	163,722	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון (המשך):

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

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות:

א. רווח בסיסי למניה:

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
			חישוב רווח בסיסי למניה:
217,367	337,046	271,415	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
			ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש
			בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים):
163,110	163,921	172,141	יתרה ליום 1 בינואר
			בתוספת:
62	1,955	973	מניות שהונפקו במהלך השנה
254	1,048	163	כתבי אופציה שמומשו למניות
163,426	166,924	173,277	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
1.330	2.019	1.566	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ב. רווח מדולל למניה:

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
			חישוב רווח מדולל למניה:
217,367	337,046	271,415	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
			ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש
			בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים):
163,426	166,924	173,277	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות הבסיסי
			(באלפים):
			בתוספת:
22	12	-	כתבי אופציה
1,194	1,387	778	אופציות למניות לעובדים ולנותני שירותים
164,642	168,323	174,055	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
1.320	2.002	1.559	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- א. בדבר התקשרות למכירת נדל"ן להשקעה, בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 6(א)(4).
- ב. בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') בהיקף של 40 מיליון ש"ח (ראה ביאור 8(א)).
- ג. בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור 281,911,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לכ- 338 מיליון ש"ח (ראה ביאור 11(ד)).
- ד. בחודש ינואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לחברת הניהול 36,374 מניות רגילות בהתאם להסכם הניהול בעבור שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2019 (ראה ביאור 13(א)).
- ה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה 227,796 מניות רגילות בעקבות מימוש כתבי אופציה (לא רשומים) של עובדי חברת הניהול (ראה ביאור 13(א)).
- ו. בדבר התקשרות לרכישת זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל, ראה ביאור 17(ח).
- ז. בדבר התקשרות לרכישת מניות חברה פרטית, בחודש פברואר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 17(י).
- ח. בישיבת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך של 0.16 ש"ח למניה ובסה"כ כ- 28.2 מיליון ש"ח (על פי מספר המניות ביום ההחלטה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2019.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 19:

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת126) המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

תקנה 10א: **תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים**

ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון בחלק השני לדוח זה.

תקנה 20: **מסחר בבורסה**

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

תאריך	סוג נייר ערך	כמות	פירוט
ינואר עד מרץ 2018	אגרות חוב (סדרה ו')	61,772,200 ש"ח ע.ג.	מימוש אופציות לאגרות חוב (סדרה ו') על ידי הציבור, ע"פ דוח הצעת מדף מיום 26.09.2017
29.1.2018	אגרות חוב (סדרה ה')	260,106,000 ש"ח ע.ג.	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 25.1.2018
11.2.2018	מניות	29,799	הצעה פרטית לריט 1 שירותי ניהול בע"מ (" חברת הניהול ") ¹ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 6.2.2018
25.4.2018	מניות	33,740	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 12.4.2018
16.7.2018	מניות	33,289	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 10.7.2018
25.9.2018	מניות	3,360,000	הצעה פרטית לאלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ, על פי דוח הצעה פרטית מיום 13.9.2018
31.10.2018	מניות	34,338	הצעה פרטית לחברת הניהול, על פי דוח הצעה פרטית מיום 10.10.2018
31.10.2018	אופציות (לא סחירות למניות)	1,866,495	הצעה פרטית לעובדי חברת הניהול ² , על פי דוח הצעה פרטית מיום 16.10.2018

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

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

תאריך	סוג נייר ערך	כמות	פירוט
מהלך שנת 2018	מניות	298,826	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול

- לאחר תאריך הדוח, במהלך חודשים ינואר ופברואר 2019, הונפקו 227,796 מניות כתוצאה ממימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול, ביום 27.1.2019 הונפקו 36,374 מניות במסגרת הצעה פרטית לחברת הניהול על פי דוח הצעה פרטית מיום 13.1.2019, וביום 7.2.2019 הונפקו לציבור 281,911,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), במסגרת הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 5.2.2019.

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

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה.

כאמור בסעיף 23.1 בפרק א' בדוח זה, נושאי המשרה המפורטים בטבלה להלן הינם עובדי ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה. **שכרם משולם במלואו על ידי חברת הניהול (ולא על ידי החברה), ונתוני השכר שלהם הכלולים בטבלה שלהלן, הינם כפי שנמסרו לחברה על ידי חברת הניהול.**

(התגמולים מובאים להלן במונחי עלות לחברת הניהול והנם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח)

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור ההחזקה בהון המונפק של התאגיד ובדילול מלא ³ ביום 31 בדצמבר 2018	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 (1.65%) מההון בדילול מלא	1,404	-	-	-	833	-	2,237
מר שמואל סייד ראו סעיף 1 להלן	מנכ"ל	100%	0.47% מההון המונפק (1.61%) מההון בדילול מלא	1,404	-	-	-	833	-	2,237
גב' מיכל הוכמן ראו סעיף 2 להלן	כיהנה כסמנכ"ל ⁴ הכספים	100%	0.01% מההון המונפק (0.12%) מההון בדילול מלא	840	-	-	-	-	-	840
גב' כלנית נבו ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל נכסים ושווק	100%	0.02% מההון המונפק (0.17%) מההון בדילול מלא	881	-	200	-	200	-	1,281
מר דותן גד ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0.28% מההון בדילול מלא	888	-	150	-	200	-	1,238

³ "דילול מלא" משמעו, בהנחה שימומשו כל האופציות אותן הקצתה החברה.

⁴ עד ליום 11 בנובמבר 2018.

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 אף 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 שפורסם 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 לשעבר - מיכל הוכמן ("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 ההסכם העסקה 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. בשנת 2018 שילמה החברה לחברת הניהול דמי ניהול בסך של כ- 21,783 אלפי ש"ח, מענק בסך של כ- 1,872 אלפי ש"ח⁵, תשלום מבוסס מניות בשווי של 928 אלפי ש"ח, ותגמול הוני לעובדי חברת הניהול בשווי של 2,800 אלפי ש"ח. כמו כן, שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2018 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 2018, מסתכם בסך של כ- 1,373 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ- 316 אלפי ש"ח שולם לאחר יום 31 בדצמבר 2018).

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

5. ביטוח נושאי משרה

5.1. בהתאם למדיניות התגמול של החברה (אשר תוקפה הוארך בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 30 באוקטובר 2016), החברה רשאית, באישור ועדת התגמול שלה, להתקשר מידי שנה (להלן: "תקופת ביטוח"), בפוליסות לביטוח אחריותם של נושאי משרה - כפי 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 18 בספטמבר 2013 (אסמכתא מספר 01-149082-2013) המובא כאן על דרך ההפנייה.

5.2. במהלך חודש יולי 2018 ועדת התגמול של החברה החליטה להאריך את פוליסת ביטוח נושאי המשרה לתקופה של שישה חודשים שתחילתה ביום 1 באוגוסט 2018 וסיומה ביום 31 בינואר 2019.

⁵ בגין שנת 2018 זכאית חברת הניהול למענק מותנה ביצועים אשר סכומו 1,843 אלפי ש"ח. החברה רשמה הוצאה בדוח הכספי בסך של 1,872 אלפי ש"ח, המורכב מ- 1,742 אלפי ש"ח על פי אמדן למענק בגין שנת 2018, ו- 130 אלפי ש"ח השלמה בגין מענק שנת 2017. סך של 101 אלפי ש"ח בגין השלמת מענק 2018, ירשם כהוצאה בדוח הכספי לשנת 2019.

⁶ כאמור בהערת שוליים 13 בפרק א' לעיל, דרור גד הנו בעל מניות בחברת הניהול ומועסק על ידה.

במהלך חודש ינואר 2019 ועדת התגמול של החברה החליטה לאשר את פוליסת ביטוח נושאי המשרה לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 1 בפברואר 2019 וסיומה ביום 31 בינואר 2020.

5.3. בשנת 2018 שילמה החברה דמי ביטוח בסכום של כ- 82 אלפי ש"ח.

6. שיפוי ופטור

6.1. על-פי החלטות דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006 ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 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 ביום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושאי המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968) וכן בגין הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין. ראו לעניין זה זימון לאסיפה הכללית של החברה מיום 25 באוקטובר 2011 (אסמכתא מספר 01-2011-306276), המובא כאן על דרך של הפניה.

6.2. על-פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

לא קיים בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968).

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי משרה בכירה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2018, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2019 (אסמכתא מספר 002386-01-2019) המצורף בזאת על דרך ההפניה.

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

כמות לתאריך פרסום הדוח	
300,000,000	הון מניות רשום
176,195,244	הון מניות מונפק
5,895,707	אופציות (לא רשומות) למניות ⁷

תקנה 24ב:**מרשם בעלי המניות**

שם בעל התעודה	מספר זיהוי	כתובת	סה"כ מניות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	רח' יהודה הלוי 62, תל אביב	176,195,244

תקנה 25א:**מען רשום**

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

⁷ שחוקצו לעובדי חברת הניהול בהתאם להסכם הניהול עימה.

דרור גד	אירית שלומי ⁽¹⁾	אורי ברנמן ⁽³⁾	דוד ברוך ⁽²⁾	אהוד גת ⁽³⁾	עופר ארדמן ⁽⁴⁾	איציק שריר ⁽⁵⁾	
תפקיד	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	
ת.ז.	022359087	053992913	051965754	056073554	028034502	054765102	050080878
שנת לידה	1966	1956	1953	1959	1970	1957	1950
מען	הנחוש 6, תל אביב	משה הס 6, רמת השרון	בוסתנאי 3, תל אביב	איינשטיין 35, רעננה	דה-לה רינה 8, 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	6.8.2010	21.12.2017	1.5.2013
חברות בועדות 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	אין	חבר ועדת השקעות נוסטרו ויו"ר ועדת אשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ; דירקטור ב-EMI - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ	אין
השכלה	EMBA קלוג, רנקאטי, תואר ראשון בכלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב.	MBA במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי – Wharton; B.A בכלכלה, אוניברסיטת חיפה.	תואר ראשון ושני במשפטים – אוניברסיטת תל אביב.	BA בכלכלה – האוניברסיטה העברית; MBA עם התמחות במימון – האוניברסיטה העברית.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית; תואר שני בניהול פרויקטים וייזום נדל"ן.	תואר ראשון בכלכלה – האוניברסיטה העברית; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטה העברית, בירושלים.	BSc מהטכניון, MSc מאוניברסיטת בן גוריון, PH.D בהנדסה מאוניברסיטת Illinois Institute of Technology בשיקגו ארה"ב, MBA מהמכון לפיריון העבודה ת"א.

עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	דירקטור בחברת הניהול; דירקטור בריט אל.וי 2015 בע"מ, וב-ריט אל.וי ניהול בע"מ.	בעלת חברה ליעוץ אסטרטגי- שיווקי; ראש החטיבה הבנקאית, סמנכ"ל בבנק הבינלאומי הראשון בע"מ.	שותף מנהל במשרד עורכי הדין וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין.	יו"ר ושותף בקרן השקעות פרטית; דירקטור בחברות: מיטב דש השקעות בע"מ, תכלית מדדים בע"מ, דה זראסי לטד, סילברסטין נכסים לימיטד.	שותף מנהל בחברה זרה שעוסקת בפיתוח נכסים מניבים ומגורים במזרח אירופה; שותף מנהל בחברה ישראלית שעוסקת ברכישת והשכרת נדל"ן מניב; מנהל תחום נדל"ן בפרייבט אקוויטי עבור בנק רוטשילד; מנהל קרן נדל"ן במזרח ובמרכז אירופה עבור בנק רוטשילד.	דירקטור בחברות פרטיות וציבוריות.	יו"ר דירקטוריון דיסקונט ישראל שוקי הון והשקעות בע"מ, דירקטור חיצוני בצור שמיר אחזקות בע"מ, דירקטור במדורג בע"מ, דירקטור באקדמי תעשיות בע"מ.
---	---	---	--	---	--	--	--

- (1) חברות בהן מכהנת כדירקטורית: בנק אוצר החייל (עד 31 בדצמבר 2018), בנק מסד, קרסו מוטורס (דירקטורית בלתי תלויה).
- (2) חברות בהן מכהן כדירקטור: תכלית מדדים בע"מ, מיטב דש השקעות בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), דה זראסי לטד (דירקטור בלתי תלוי), יקבי רמת הגולן בע"מ, השתתפויות בנכסים בע"מ, סילברסטין נכסים לימיטד (דירקטור חיצוני), יו"ר בקרן השקעות פרטית יסודות.
- (3) חברות בהן מכהן כדירקטור: חברות פרטיות שונות.
- (4) חברות בהן מכהן כדירקטור: EMI - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ, ייזום 121 בע"מ, ארדמן ייזום בע"מ.
- (5) חברות בהן מכהן כדירקטור: נייר חדרה בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך הדוח

שמואל סייד	אבירם בנאסולי	משה כהן
מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	מבקר פנימי
51983187	049818628	051209971
1953	1982	1952
הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	קריית עתידים, בניין מס' 4, תל אביב
ישראלית	ישראלית	ישראלית
11.4.2006	11.11.2018	1.3.2007
לא	לא	לא
תפקיד בחברה, בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	מנהל כללי בחברה, אחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה, דירקטור ומנהל כללי בחברת הניהול. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, ביובל גד בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, בחברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי (2015) בע"מ, ו-ריט אל.וי ניהול בע"מ.	מבקר פנימי בחברה
השכלה	B.A. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, רואה חשבון.	בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון.

עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	מנהל כללי בחברה, דירקטור ומנכ"ל בחברת הניהול	חשב החברה	שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות'. מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות.
חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית	דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, יובל גד בע"מ, בחברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, בחברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי (2015) בע"מ, ו-ריט אל.וי ניהול בע"מ.	-	דירקטור במספר חברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.

	דותן גד	כלנית נבו	גיא ויסקופף
תפקיד	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"ל נכסים ושיווק	חשב
ת.ז.	027405596	057917056	038202503
שנת לידה	1974	1962	1986
מען	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מועד תחילת הכהונה	12.08.2014	12.08.2014	07.10.2018
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	אחיו של יו"ר הדירקטוריון, דרור גד	לא	לא
תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול; דירקטור בחברת גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ.	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול; דירקטורית בחברות: חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, ו-החברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ.	לא
השכלה	תואר ראשון במשפטים- אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת נורת'וסטרן; עורך דין.	שמאות מקרקעין- הטכניון.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת בר- אילן; רואה חשבון.
עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול.	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול.	עוזר חשב בחברת הניהול. חשב בחברת מדטכניקה בע"מ. רואה חשבון במשרד זיו האפט BDO, רואי חשבון.
חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית	גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ.	חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ; החברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ.	-

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 14 במרץ 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 25.8 מיליון ש"ח (15 אגורות למניה), אשר חולק בחודש אפריל 2018.
2. ביום 13 במאי 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 27.6 מיליון ש"ח (16 אגורות למניה), אשר חולק בחודש יוני 2018.
3. ביום 12 באוגוסט 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 27.6 מיליון ש"ח (16 אגורות למניה), אשר חולק בחודש ספטמבר 2018.
4. ביום 13 בנובמבר 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של כ- 28.1 מיליון ש"ח (16 אגורות למניה), אשר חולק בחודש דצמבר 2018.
5. 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 יחולק בחודש אפריל 2019.

1. ביום 6 באוקטובר 2013 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה (תוקפה של מדיניות התגמול של החברה הוארך בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 30 באוקטובר 2016), הכוללת אישור התקשרות החברה בהסכמים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מידי שנה, כמפורט בתקנה 21 לעיל.
 2. ביום 1 בנובמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם של כתבי השיפוי שהוענקו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
 3. ביום 11 בספטמבר 2006 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לפטור מאחריות את נושאי המשרה של החברה, בכפוף למגבלות הדין, מכל אחריות כלפיה בשל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.
 4. ביום 12 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ביום 23 ביולי 2018, מתן שירותי ניהול לנכס שבבעלות החברה (65% מהנכס), הממוקם בראשון לציון ("הנכס"), בתמורה לסך של 12 אלפי ש"ח לחודש. אחד משותפי החברה בנכס הינה ס.א.ל נדל"ן בישראל בע"מ ("ס.א.ל").
- עקב קשרי משפחה וחברות בין בעל השליטה בס.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.

ריט 1 בע"מ

12 במרץ 2019
דרור גז, יו"ר הדירקטוריון
שמואל סייד, מנכ"ל

תאריך:
שמות החותמים ותפקידם:

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי - 2018

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 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2018 שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- (3) במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.

עצמאות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות		✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': אירית שלומי. דירקטור ב': אורי ברגמן. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.

2.	שיעור ¹ הדירקטורים הבלתי תלויים ² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ³ התאגיד ⁴ : ____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____	חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)(9א) ו-48(ג)(9א) לתקנות הדוחות
3.	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה: סמנכ"ל הכספים של החברה באמצעות היועמ"ש החיצוניים של החברה.	✓		סעיפים 240(ב), 241, 245א. ו- 246 לחוק החברות
4.	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם ⁵ כפופים ⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓		חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
5.	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0%		x	סעיפים 255, 269 ו- 278 לחוק החברות

¹ בשאלון זה "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך, לדוגמה, 3/8.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

³ לעניין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

סעיף 106 לחוק החברות			6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בשיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בשיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל שקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) שיעור נוכחותו⁶ בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
----------------------	--	--	--	--

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

כשירות וכישורי הדירקטורים				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 346. לחוק ניירות ערך		✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין	
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:	
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:	
			ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:	
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:	
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	

הוראת חובה סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		✓	ב.תאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	א.	9.
סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א1) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9)(א) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות	_____	_____	ב. מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 7 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁷ : 6 בעלי כשירות מקצועית: 1 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.	ב.	
חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים:	א.	10.
	_____	_____	ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 1.	ב.	

⁷ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון					
סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות	_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 4 רבעון שני: 4 רבעון שלישי: 4 רבעון רביעי: 3				
			לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).				
			שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) - ועדת תגמול	דורר גד
			100%	-	-	-	

			100%	100%	100%	80%	אורי ברגמן			
			-	-	-	100%	דוד ברוך			
			100%	100%	67%	100%	אהוד גת			
			-	-	-	93%	עופר ארדמן			
			-	-	-	93%	איציק שריר			
			100%	100%	100%	100%	אירית שלומי			
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות			15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ⁸ ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		✓	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –
	_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.
	_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: ⁹ ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)

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

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

17.	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		סעיף 106 לחוק החברות
-----	--	--	----------------------

ועדת הביקורת			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות	_____	_____	18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -
			א. בעל השליטה או קרובו. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.

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

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____	25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: לפחות 3 ימי עסקים בנוגע לדוח תקופתי, לפחות 2 ימי עסקים בנוגע לדוח רבעוני.
	_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2018): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי 2018: 3 ימי עסקים.
	_____	_____	ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2018): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי 2018: 3 ימי עסקים.

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 : _____.	✓		הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.
27.	בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :	_____	_____	הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.
א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	✓		
ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	✓		
ג.	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	✓		
ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	✓		
ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	✓		
ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	✓		
ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	✓		
	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____.	_____	_____	

ועדת תגמול			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
		✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת 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 ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
			31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

32.	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הינה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנתה דיווח: _____	✓		
-----	---	---	--	--

מבקר פנים				
	מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.		✓	
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ביקורת ניהול נכס בעסקה משותפת – ריט 1 ורוגובין; ביקורת ניהול נכס - בית חולים סיעודי - נס ציונה; ביקורת ביטוחים; יישום הסכם עם חברת הניהול - בגין דמי ניהול והענקת אופציות; מעקב יישום המלצות דוחות ביקורת קודמים משנים 2016-2017;		✓	
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁰): 475			
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.		✓	
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, ר"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.		✓	

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

עסקאות עם בעלי עניין

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 270(4) לחוק החברות			37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) <u>א</u>ינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): ____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ____.
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)			38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה <u>א</u>ין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

יו"ר הדירקטוריון: _____ יו"ר ועדת הביקורת: _____ יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____
תאריך החתימה: 12 במרץ 2019

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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

זיהוי ומיפוי התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקורות בהתבסס על הערכת הסיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי; עדכון התהליכים והבקורות של תהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד, ככל שחלו בהם שינויים במהלך שנת 2018; ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

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

• בקורות ברמת הארגון (ELC).

• בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

• בקורות על תהליך סגירת תקופה חשבונאית ועריכת הדוחות הכספיים.

• תהליכים מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי:

- נדל"ן להשקעה (כולל הכנסות מהשכרת נכסים, הערכות שווי הוגן, התקשרות לרכישת נכסים).

- התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים כולל אג"ח.

- הון עצמי וחלוקת דיבידנד (עמידה בכללי ריט).

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 2018 היא אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד) (1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל סייד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2018 (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 ש אליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

ומיידים:

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 2018 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.