

The Company may not complete the offering by this prospectus, i.e. conducting the public tender, until the Registration Statement on Form S-11 is declared effective by the SEC.



Hertz Group Realty Trust, Inc.

(**"החברה"**)

חברה שהתאגדה לפי דיני מדינת מרילנד (ארה"ב)

תשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של

6,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה (להלן: **"המניות המוצעות"**)¹, אשר יוצעו על פי תשקיף זה.

הצעת המניות המוצעות על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה. ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: **"הבורסה"**).

הצעה לציבור

המניות המוצעות, מוצעות למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: **"משקיעים מוסדיים"** ו- **"תקנות אופן הצעה"**), בהתאמה, בדרך של הצעה לא אחידה, כאמור בתקנות כאמור בתקנות אופן הצעה, ב-60,000 יחידות (להלן: **"היחידות"** וכל אחת בנפרד **"יחידה"**), במחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנון אופן הצעה, כשהרגב ומחיר כל יחידה הינו כלדקמן:

100 מניות רגילות	במחיר 70.38 ש"ח למניה
סה"כ מחיר מינימאלי ליחידה	7,038 ש"ח

החברה תהיה רשאית להציע עד 30% מהמניות המוצעות על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 1.5.2 לפרק 2 לתשקיף.

לפרטים אודות מגבלות על החזקת המניות המוצעות מכוח מסמכי ההתאגדות של החברה, אשר מטרתן בין היתר הינה לאפשר לחברה לעמוד בדרישות לסיווגה לתאגיד מסוג REIT בארה"ב, ראו סעיף 4.10 לתשקיף.

לפרטים בדבר התחייבות לתיחום פעילות של חברת הייעוץ וכן תיחום פעילות ואי תחרות של חברת הייעוץ, מנהליה ובעלי מניותיה, ראו בסעיף 7.1.4 ו-7.12.3, בהתאמה.

החברה הינה חברה זרה אשר נתאגדה לפי דיני מדינת מרילנד, ארה"ב. החברה אינה רשאית למכור או להציע את ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, עד אשר רשות ניירות ערך של ארה"ב - Securities and Exchange Commission (להלן: **"SEC") תאשר את תוקפו (effective) של ה- Registration Statement שיוגש על ידי החברה באמצעות טופס דיווח S-11 (להלן: **"Registration Statement"**).** לאחר הנפקת ניירות הערך המוצעים לציבור בישראל, תהפוך החברה לתאגיד מדווח גם בארה"ב ותהא כפופה לחובות הדיווח של ה-SEC.

במסגרת הליך בדיקת ה-Registration Statement על ידי ה-SEC, החברה צופה כי יוגשו ל-SEC טיוטות (אחת או יותר), של ה-Registration Statement. יובהר כי המסמך היחיד המחייב לעניין הצעת ניירות ערך בישראל הינו תשקיף זה.

נכון למועד התשקיף, החברה הגישה את טיוטת ה-Registration Statement ל-SEC. עד שה-SEC לא תכריז כי ה-Registration Statement שהינה בר תוקף (Effective), החברה לא תהא רשאית להשלים את ההנפקה, מכוח תשקיף זה, קרי לקיים מכרז לציבור.

החברה המציאה לבורסה חוות דעת מיועציה המשפטיים של החברה בארה"ב, משרד Goodwin Procter LLP, לפיה, בין היתר, עם: (א) הפיכתה של ה-Registration Statement לבר תוקף (effective) על ידי ה-SEC בהתאם ל- U.S. Securities Act of 1933, כפי שתוקן (להלן: **"חוק ניירות ערך האמריקאיים") ובתנאי שלא הוגשה בקשת מניעה לתוקף האמור (Stop Order) על ידי ה-SEC; (ב) הגשה של תשקיף בארה"ב (US Prospectus) בהתאם לחוק ניירות ערך האמריקאיים; ו-(ג) המצאה של התשקיף האמריקאי האמור הכולל את מחיר היחידה ומועד המכרז לציבור של ניירות הערך המוצעים - ניירות הערך המוצעים יהיו ניתנים להצעה ומכירה לציבור בישראל ובהתאם לכך גם יהיו ניתנים לרישום ולמסחר בבורסה, והכל בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך אמריקאיים. קודם לביצוע הצעה של נייר ערך כלשהו על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תעביר החברה לבורסה חוות דעת בעניין כאמור לעיל, מאת עורך דין אמריקאי (להלן: **"חוות דעת מאת עורך דין אמריקאי"**).**

¹ עד לסמוך למועד ההנפקה, ייכנס לתוקפו שינוי למסמכי ההתאגדות של החברה, הכולל בין היתר, הגדלת ההון הרשום של החברה ל-500,000,000 מניות ללא ערך נקוב.

יצוין כי כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה בתל אביב, סמכות השיפוט בקשר עם אירועים ועילות הנובעות מכוח חוק החברות וחוק ניירות ערך לרבות אך לא רק, תביעה נגזרת, תינתן לבתי המשפט המוסמכים בישראל.

בכוונת החברה לבחור להיות מסווגת כ-"קק"ר להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב וזאת החל משנת המס המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019. ניירות הערך המוצעים יהיו כפופים למגבלות בקשר עם הבעלות וההעברה כמפורט בתקנון החברה ובפרק 4, אשר בעיקרן קובעות כי לא יחזיקו במניות החברה חמישה מחזיקים למעלה מחמישים אחוז מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכן כי אף אדם לא יחזיק במישרין או בעקיפין למעלה מ-7.5% מההון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים ראו בסעיף 4.10 לתשקיף. לפיכך, לא ירכוש אדם בהנפקה למעלה מ-7.5% מניירות הערך המוצעים.

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך התשכ"ח ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 (להלן: "ההודעה המשלימה" ו"תקנות הודעה משלימה", לפי העניין). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וככל שיתקיים מכרז לציבור, את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז.

ההודעה המשלימה תפרסם והמכרז הציבורי ייערך, ככל שיערך, לא מוקדם מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף ולא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, תסתיים לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ולא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף. על אף האמור לעיל, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תחל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

עם הפרסום, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו, תוכל החברה להציע ניירות ערך (מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אשר ניתן להנפיק על פי דין (ביחד להלן בסעיף זה: "ניירות הערך הכלולים")², בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ביחס לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך כפי שיהיו באותה העת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצרו על פי דוח הצעת המדף כאמור. יצוין כי קודם לביצוע הצעה של נייר ערך כלשהו על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תעביר החברה בבורסה חוות דעת מאת עורך דין אמריקאי כמפורט לעיל. לעניין זה יצוין כי הנפקות נוספות מכוח תשקיף המדף, לא תהיינה כפופות לאישורים נוספים בארה"ב, זאת בחלוף 12 חודשים ממועד ההנפקה ועם הגשת תשקיף מדף בארה"ב (shelf registration statement), אשר יהא בר תוקף לתקופה בת 3 שנים.

להלן פרטים בתמצות אודות גורמי הסיכון העיקריים שהינם בעלי השפעה גדולה על עסקי התאגיד בכללותם, להערכת הנהלת הקבוצה, נכון למועד התשקיף: האטה בכלכלת האמריקאית, גורם סיכון הריבית וקריסת שוק הנדל"ן. לדיון בגורמי סיכון ראו סעיף 7.15 להלן.

בכפוף להצלחת ההנפקה, בחברה לא יהיה בעל שליטה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולפיכך אין מנגנון של תיחום פעילות.

לפרטים אודות מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד ראו סעיף לפרק 7.4 לתשקיף להלן.

סך כל הוצאות ההנפקה מהוות כ-5% מהתמורה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. לפרטים אודות סך כל ההוצאות הכרוכות בתשקיף הכוללות, בין היתר, עמלות למפיצים ראו פרק 6 לתשקיף. כמו כן, החברה תפרט בדבר עמלות והוצאות ההנפקה המעודכנות, ככל שיידרש לעדכן, במסגרת ההודעה המשלימה.

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

חנם מתמחר: בהתאם לנדרש על פי תקנה 11(א1)(א) לתקנות אופן ההצעה, תובטח ההצעה על פי תשקיף זה בחלקה בחיתום, כאשר אוריון חיתום והנפקות בע"מ מיועדת לשמש כחנם המתמחר, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק ניירות ערך (להלן: "החנם המתמחר"). החנם המתמחר יחתום על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתו כאמור בחתימתו על התשקיף. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6 לתשקיף.

תאריך התשקיף: 29 באוגוסט 2019

² בהקשר זה יצוין כי החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת מתחייבים כי החברה לא תגייס חוב (אגרות חוב לא המירות למניות והמירות למניות) מהציבור בישראל.

תוכן העניינים

פרק 1 - מבוא א-1

כללי	1.1
היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף זה	1.2
היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	1.2א
הון החברה	1.3

פרק 2 - פרטי ההצעה ב-1

ניירות הערך המוצעים לציבור	2.1
הצעה לא אחידה של ניירות ערך	2.2
תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	2.3
תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה	2.4
חיתום והפצה	2.5
נותני שירותים נוספים	2.6
מכתבי הקצאה ותעודות	2.7
רישום למסחר בבורסה	2.8
הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	2.9
הימנעות מדילול הון	2.10
הודעה משלימה	2.11
ריכוז, חיתום והפצה	2.12
מיסוי	2.13
הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	2.14

פרק 3 - הון המניות של החברה ג-1

הון מניות החברה לתאריך התשקיף	3.1
השינויים שחלו בהון מניות החברה	3.2
הרקע להקמת החברה	3.3
המרה או פדיון יחידות OP, כהגדרת המונח בפרק 7 למניות החברה	3.4
ניירות ערך המוחזקים על ידי בעלי ענין בחברה	3.5
מוגבלות על החזקת מניות החברה	3.6
מגבלות על רכישת שליטה בחברה	3.7
מגבלות חסימה מהדין האמריקאי, על יחידות ה-OP ומניות ה-REIT	3.8
חסימת ניירות ערך על פי הדין בישראל	3.9

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ד-1

זכויות הנלוות למניות החברה	4.1
חלוקות דיבידנד ומניות הטבה	4.2
זכויות בפירוק	4.3
ניירות ערך הניתנים לפדיון	4.4
מטרות החברה	4.5
אסיפות בעלי מניות	4.6
העברת מניות החברה	4.7
שינוי הון	4.8
הסדרים מיוחדים	4.9
מגבלה על החזקת מניות	4.10
הזכות לבחון ולקבל מידע	4.11

פרק 5א' - השוואת דינים 5א' - 1

5.1	כפיפות לדיני החברות בישראל ובמריילנד והתחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות	5א' - 2
5.2	החלת הדין הישראלי	5א' - 4

פרק 5ב' - פרטים בקשר עם ה- REIT 5ב' - 1

1.ב.5	הגדרות	5ב' - 1
2.ב.5	מבוא	5ב' - 2
3.ב.5	כללי	5ב' - 2
4.ב.5	השלכות סיווג החברה כ- REIT בארה"ב	5ב' - 4
5.ב.5	דרישות מהותיות מחוק המס הפדראלי לצורך סיווג כקרן להשקעות בנדל"ן (Real Estate Investment Trust) וההשפעה על חברות מוחזקות	5ב' - 5
6.ב.5	היבטי מס בשותפויות	5ב' - 19

פרק 6 - תמורת ההנפקה ויעודה 6 - 1

6.1	תמורת ההנפקה לחברה	6 - 1
6.2	יעוד תמורת ההנפקה	6 - 1
6.3	חיתום	6 - 2
6.4	סכום מינימלי	6 - 2

פרק 7 - תיאור עסקי התאגיד 7 - 1

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

7.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	7 - 6
7.2	תחום הפעילות של החברה	7 - 35
7.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ממועד ייסודה	7 - 36
7.4	חלוקת דיבידנדים	7 - 37

חלק שני - מידע אחר

7.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	7 - 39
7.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	7 - 40

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7.7	תחום הנדל"ן להשקעה	7 - 49
7.7.1	מידע כללי על תחום הפעילות	7 - 49
7.7.2	פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב - מצרף (נתוני פרופורמה)	7 - 58
7.7.3	פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב - פילוחים ברמת תחום הפעילות	7 - 60
7.7.4	שוכרים עיקריים	7 - 75
7.7.5	רכישת ומכירת נכסים (מאוחד, פרופורמה) לפי איזורי הפעילות	7 - 75
7.7.6	נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים לחברה	7 - 77
7.7.7	נכסים מהותיים מאד	7 - 86
7.7.8	התאמות נדרשות ברמת החברה	7 - 87
7.7.9	שיווק והפצה	7 - 87
7.7.10	תחרות	7 - 88
7.7.11	הון חוזר	7 - 88
7.7.12	אשראי לקוחות	7 - 88
7.7.13	אשראי ספקים	7 - 88
7.7.14	רכוש קבוע ומקרקעין	7 - 88

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

7.8	הון אנושי	ז-89
7.9	מימון	ז-91
7.10	מיסוי	ז-121
7.11	ביטוח	ז-122
7.12	הסכמים מהותיים	ז-123
7.13	הליכים משפטיים	ז-131
7.14	יעדים ואסטרטגיה עסקית של החברה וצפי להתפתחות	ז-132
7.15	דיון בגורמי סיכון	ז-135
7.16	חברות בנות וקשורות	ז-139
7.17	נתונים מתוך הדוחות הכספיים (פרופורמה) של החברה ליום 31 בספטמבר 2019	ז-142
7.18	הסברי הדירקטוריון לתשקיף ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 במרץ 2019	ז-145
7.19	הסברי הדירקטוריון לתשקיף ליום 30 ביוני 2019	ז-163

נספח א'- גורמי סיכון המתוארים ב- Registration Statement (S-11) , בהתאם לדיני ארה"ב

פרק 8 - ניהול החברה ח-1

8.1	דירקטוריון החברה	ח-2
8.2	הוראות במסמכי ההתאגדות של החברה ביחס לדירקטוריון החברה ונושאי משרה	ח-4

פרק 9 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ט-1

9.1	תגמולים לחברת הייעוץ, חברת ניהול הנכסים, חברת ניהול המטה ולנושאי משרה בכירה	ט-1
9.2	עסקאות עם בעלי שליטה	ט-6
9.3	שירותים נוספים המועמדים על ידי חברות בבעלות ילדי הרץ	ט-6
9.4	פטור, שיפוי וביטוח	ט-6
9.5	החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה	ט-7
9.6	מדיניות תגמול	ט-7

נספח א'- מדיניות תגמול

פרק 10 - דו"חות כספיים י-1

▪ דוחות כספיים.

פרק 11 - פרטים נוספים יא-1

11.1	חוות דעת עורך דין	יא-1
11.2	התחייבות לשיפוי	יא-2
11.3	הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם	יא-2
11.4	דמי עמילות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים	יא-3
11.5	הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	יא-3
11.6	עיון במסמכים	יא-3
11.7	חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה בארצות הברית	יא-3

פרק 12 - חתימות יב-1

Hertz Group Realty Trust, Inc.

הרץ גרופ ריאלטי טראסט אינק.
חברה שהתאגדה לפי דיני מרילנד
(בתשקיף זה "החברה")

פרק 1 – מבוא

למונחים בפרק זה תהא אותה המשמעות שניתנה להם בסעיף ההגדרות בראשית פרק 7 לעיל.

1.1 כללי

החברה נתאגדה ביום 18 בדצמבר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם לחוקי מדינת מרילנד, ארה"ב. הדין החל על החברה במרילנד הוא ה-Maryland General Corporation Law (להלן: "MGCL").

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך" ו-"סעיף 39א" בהתאמה), הוראות חוק החברות ותקנות לפי חוק ניירות ערך, יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והמציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט לחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך, ואולם רשאים רשות ניירות ערך לפטור חברה כאמור מהוראות ותקנות המפורטות בתוספת האמורה, כולן או חלקן, אם נוכחה כי הדין מחוץ לישראל החל על החברה מבטיח די הצורך את ענייניו של ציבור המשקיעים בישראל. יצוין כי במקביל לתשקיף זה או בסמוך לאחר מכן, בכוונת החברה להגיש לרשות ניירות ערך האמריקאית, Securities and Exchange Commission (להלן: "SEC") מסמך רישום, Registration Statement, באמצעות Form S-11 (להלן: "US Registration Statement"). מסמך זה דומה במהותו לתשקיף המוגש לרשות בישראל והינו כפוף לבדיקת ה-SEC והכרזתו כבר תוקף (Effective). יצוין כי נכון למועד התשקיף, הגישה החברה את טיוטת ה-Registration Statement ל-SEC.

הואיל ומניות של החברה מוצעות לראשונה לציבור בישראל על פי תשקיף זה, ותירשמה למסחר בבורסה בהתאם לדין הישראלי, יחולו על החברה, כאמור לעיל, הוראות סעיף 39א, וכפועל יוצא יחולו על החברה הוראות שונות של חוק החברות כמפורט בחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך (להלן: "חלק א' לתוספת הרביעית"), כאשר הוראות אלה חלות בנוסף להוראות ה-MGCL¹. לפרטים נוספים או בפרק 5 להלן.

לאחר ההנפקה, בכוונת החברה לבחור ולהיות מסווגת ולענות לדרישות לצורך סיווגה "כקרבן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust), בהתאם לסעיפים 856 עד 860 לחוק מס ההכנסה הפדרלי האמריקאי (U.S. Internal Revenue Code of 1986)² וזאת החל משנת המס שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2019.

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לעניין דיני חדלות פירעון יחולו על החברה דיני ארצות הברית הפדראליים הרלבנטיים, דיני חדלות פירעון של המדינות בהן החברה פועלת וה-MGCL.

לפרטים אודות התחייבויות החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת, ראו סעיף 5.1 להלן.

1.2 היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף זה

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה (להלן: "התשקיף"), להנפקתם ולפרסום התשקיף (להלן: "הבורסה").

1 ההוראות הרלבנטיות מחוק החברות והוראות ה-MGCL ישולבו במסמכי ההתאגדות של החברה.
2 כפי שתוקן.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

*

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר, על פי התשקיף להשלמה, לפיו המניות הרגילות הקיימות בהון החברה והמניות המונפקות לציבור עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו (להלן: "אישור עקרוני לתשקיף להשלמה"). מתן אישור הבורסה לתשקיף כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור מכוח תשקיף זה ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר על פי הודעה משלימה, אשר תפורסם על-ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז 2007 (להלן: ו-"הודעה משלימה"ו- "תקנות הודעה משלימה", בהתאמה).

אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך על פי תשקיף זה יתקבל טרם פרסומה של הודעה משלימה ביחס להנפקה על פי תשקיף זה, כמפורט בסעיף 2.9 בפרק 2 להלן.

רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה למסחר בבורסה כפוף לקיום פיזור מזערי במניות המוצעות ולקיום שווי ושיעור מזערי של החזקות הציבור במניות המוצעות, כנדרש מחברה חדשה מסוגה של המנפיקה (כמפורט בסעיף 2.9 לפרק 2 לתשקיף), וכן בכפוף לקיום התנאי האמור בסעיף 2.4.1 בפרק 2 להלן בדבר המספר המינימלי של יחידות מוזמנות. כמו כן, רישום ניירות הערך המוצעים למסחר כפוף לכך שהחברה תודיע במסגרת הדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר, על דבר התמלאותם של התנאים הנקובים לעיל ובמקביל תפנה החברה לבורסה לצורך רישום ניירות הערך למסחר. לאחר שהבורסה תוודא כי התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 2.4.1 בפרק 2 להלן וכן שאר ההוראות הקבועות בתקנון הבורסה, ינתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר ובעקבותיו יירשמו ניירות הערך למסחר בבורסה.

*

אין באישור הבורסה לתשקיף זה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה.

אין לראות באישור העקרוני לתשקיף להשלמה של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו הם יוצעו בהודעה המשלימה.

*

החברה הינה חברה זרה אשר נתאגדה לפי דיני מדינת מרילנד, ארה"ב. החברה אינה רשאית למכור או להציע את ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, עד אשר רשות ניירות ערך של ארה"ב - Securities and Exchange Commission תאשר את תוקפו (effective) של ה-Registration Statement.

לאחר הנפקת ניירות הערך המוצעים לציבור בישראל, תהפוך החברה לתאגיד מדווח גם בארה"ב ותהא כפופה לחובות הדיווח של ה-SEC. יובהר כי החברה תדווח בהתאם להוראות הדיווח החלות מכוח חוק ניירות ערך ותקנותיו כל עוד ניירת הערך שלה נסחרים על ידי הציבור בישראל.

במסגרת הליך בדיקת ה-US Registration Statement על ידי ה-SEC, החברה צופה כי תוגש ל-SEC טיוטה אחת או יותר, של ה-US Registration Statement. יובהר כי המסמך היחיד המחייב לעניין הצעת ניירות ערך בישראל הינו תשקיף זה. נכון למועד התשקיף, הגישה החברה את טיוטת ה-US Registration Statement ל-SEC.

עד שה-SEC לא תכריז כי ה-US Registration Statement הינו בר תוקף (Effective), החברה לא תהא רשאית, להשלים את ההנפקה, מכוח תשקיף זה, קרי לקיים מכרז לציבור.

החברה המציאה לבורסה חוות דעת מיועציה המשפטיים של החברה בארה"ב, משרד Goodwin Procter LLP, לפיה, בין היתר, עם: (א) הפיכתו של ה-US Registration Statement לבר תוקף (effective) על ידי ה-SEC בהתאם ל-U.S. Securities Act of 1933, כפי שתוקן (להלן: "חוק ניירות ערך האמריקאי") ובתנאי שלא הוגשה בקשת מניעה לתוקף האמור (Stop Order) על ידי ה-SEC; (ב) הגשה של תשקיף בארה"ב (US Prospectus) בהתאם לחוק ניירות ערך האמריקאי; ו-(ג) המצאה של התשקיף האמריקאי האמור הכולל את מחיר היחידה ומועד המכרז לציבור של ניירות הערך המוצעים - ניירות הערך המוצעים יהיו ניתנים להצעה ומכירה לציבור בישראל ובהתאם לכך גם יהיו ניתנים לרישום ולמסחר בבורסה, והכל בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך אמריקאי.

1.2א

היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה. הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23 א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "החוק") תעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך, התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה"). קודם לביצוע הצעה של נייר ערך כלשהו על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תעביר החברה לבורסה חוות דעת עורך דין אמריקאי כמפורט בכריכת התשקיף.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף המדף.

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים (כהגדרת המונח בכריכת התשקיף), ככל שיוצעו, על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך הכלולים למסחר ורישום למסחר של הניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה, ככל ויוצעו, באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף. אין במתן האישור העקרוני כאמור משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף.

*

על אישור לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי דו"ח הצעת המדף.

*

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.

*

החברה הינה "מנפיק חוץ" כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים") ולפיכך חלות עליה הוראות תקנה 5 בתקנות דוחות כספיים, לרבות לעניין המבקר והשפה שבה נכתבים הדוחות הכספיים של החברה וחוות דעתו של המבקר.

1.3 הון החברה

1.3.1 הון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון ליום 18 בדצמבר 2018, מועד הקמת החברה ולמועד התשקיף

סוג המניות ³	הון מניות	הון מונפק ונפרע ערב הון מונפק ונפרע לאחר ההנפקה ⁴	(בהנחה שנרכשו מלוא המניות המוצעות על פי תשקיף זה) 6,000,000 מניות
מניות ללא ערך נקוב	100,000	1,000 (להלן: "המניות")	

(*) .

1.3.2 הון עצמי ליום 18 בדצמבר 2018, מועד הקמת החברה (באלפי דולר ארה"ב)

הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	--
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	--
<u>סה"כ הון עצמי^(*)</u>	--

(*) יצוין כי הנתונים הכספיים בתשקיף זה הינם נתונים המבוססים על הדוחות הכספיים פרופורמה של ה- OP כמפורט בפרק 10 להלן. עם השלמת ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב- Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כשותף מוגבל ב- Operating Partnership ובהתאמה את ההון העצמי של החברה.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של ה- OP ערוכים בצורה שתשקף את הליך רה הארגון כמתואר בפרק 7 להלן (העברת הזכויות בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסים מניבים) הלכה למעשה על בסיס ההנחה שאותה ההעברה התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים (1 בינואר, 2015) או החל ממועד רכישתם על ידי הישויות המועברות, לפי המאוחר.

³ אינן רשומות למסחר בבורסה. יצוין כי החברה הוקמה עם הון מניות בעל ערך נקוב של 0.01 דולר אולם נכון למועד התשקיף, בהמשך תיקון שבוצע לתקנון החברה, שהון החברה מורכב ממניות ללא ערך נקוב.

⁴ יצוין כי נכון למועד התשקיף לחברה אין ניירות ערך המיירים. עוד יצוין כי כל המניות הרגילות בהון המונפק של החברה, לרבות אלה שתימכרנה לפי תשקיף זה תהיינה נפרעו במלואן.

פרק 2 - פרטי ההצעה

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה לציבור תתבצע על פי תשקיף זה ועל פי הודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 (להלן: "**ההודעה המשלימה**" ו- "**תקנות הודעה משלימה**", בהתאמה). לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון על פי תקנות הודעה משלימה.

ניירות הערך המוצעים, בכפוף לאמור בסעיף 2.4 לפרק זה, למשקיעים מוסדיים [כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007] (להלן: "**משקיעים מוסדיים**" ו- "**תקנות אופן ההצעה**", בהתאמה), וזאת בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות אופן ההצעה.

בהתאם לנדרש על פי תקנה 11(א)(1)(א) לתקנות אופן ההצעה, תובטח ההצעה על פי תשקיף זה בחלקה בחיתום, כאשר אוריון חיתום והנפקות בע"מ מיועדת לשמש כחתם המתמחר, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק ניירות ערך (להלן: "**החתם המתמחר**" ו- "**אוריון**", לפי העניין). החתם המתמחר יחתום על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתו כאמור כחתימתו על התשקיף. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.12 להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות בין היתר על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**" ו- "**מסלקת הבורסה**", בהתאמה), תקנון והנחיות הבורסה (להלן: "**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור להלן:

1. יחולו על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה;
2. יפורט, במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף זה.

2.1. ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1.1. ההצעה לציבור תתבצע במסגרת ההודעה המשלימה לתשקיף זה, בה יוצעו לציבור ניירות הערך הבאים:

2.1.2. החברה תציע לציבור בדרך של הנפקה, עד 6,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב (להלן: "המניות המונפקות" או "המניות המוצעות" או "ניירות הערך" או "ניירות הערך המוצעים")¹.

לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות המוצעות, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.1.3. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.13 להלן בהתאם סעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

2.1.4. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, חיתום ככל שיהיה, התחייבויות משקיעים מוסדיים, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים ועוד.

2.1.5. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי ייערך, ככל שיערך, לא מוקדם מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף ולא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, תסתיים לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ולא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף. על אף האמור לעיל, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תחל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.1.6. החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

2.2. הצעה לא אחידה של ניירות ערך

2.2.1. ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, מוצעים על ידי החברה בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כפי שיפורט כדלקמן.

2.2.2. ניירות הערך יוצעו למשקיעים המוסדיים ב-60,000 יחידות, בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחיר היחידה הינם כדלקמן:

2.2.3. הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן ("היחידות"):

מחיר	הרכב יחידה
7,038 ש"ח	100 מניות רגילות במחיר 70.38 ש"ח למניה.
סה"כ המחיר ליחידה: 7,038 ש"ח (*)	
(*) כל היחידות תימכרנה למשקיעים המוסדיים במחיר ליחידה של 7,038 ש"ח ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה).	

2.2.4. החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי

¹ עד לסמוך למועד ההנפקה, ייכנס לתוקפו שינוי למסמכי ההתאגדות של החברה, הכולל בין היתר, הגדלת ההון הרשום של החברה ל-500,000,000 מניות ללא ערך נקוב.

ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות. תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

2.2.5. המניות המוצעות על פי תשקיף זה תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה.

המניות המוצעות והמניות הקיימות בהון החברה תרשמה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה לרישומים") ותזכיקנה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף. הזכויות הנלוות למניות המוצעות מתוארות בפרק 4 לתשקיף.

2.3. תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה

השלמת ההצעה על פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה, לפרטים ראו סעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן.

2.4. תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה

2.4.1. כללי

ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור כאמור במסגרת מכרז בהצעה לא אחידה, ב- 60,000 יחידות, באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כל יחידה מכילה מספר שווה של מניות מוצעות.

לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעה לא אחידה זו תובטח בלפחות 25% מניירות הערך המוצעים לפי התשקיף בחיתום והניצעים בהצעה לא אחידה יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה, ואולם החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים בהצעה לא אחידה ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל - יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.4.2. התקופה להגשת בקשות

התקופות להגשת בקשות בהצעה הלא אחידה על פי תשקיף זה תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה.

2.4.3. התחייבויות רכישה והתחייבויות מוקדמות

התחייבות מוקדמת - עם פרסום תשקיף זה, יפנו החברה והחתמים (המפורטים בסעיף 2.13 להלן) למשקיעים מוסדיים במטרה לקבל מהם הזמנות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתמים ולחברה על גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתמים ותנקובנה במחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ובמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז

ההנפקה, אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "**רכז ההנפקה**") את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה לבקשתו.

2.4.4. הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה לא אחידה לפי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה. במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על-ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על-ידי חתם או מפיץ אחר) או בקבוצת מפיץ או שהשקעותיהם מנוהלות על ידי קבוצתו על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם כאמור גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "**קבוצת חתם**" או "**קבוצת מפיץ**", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות אופן הצעה לציבור. כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה (להלן בסעיף זה: "**המחיר האחיד**") ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות הפצה למפיצים כפי שמפורטות בפרק זה ו/או כפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

2.4.5. הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור

החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל. סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן:

(1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ- 100 מיליון ש"ח - 15% מהכמות המוצעת;

(2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים 100 מיליון שקלים חדשים ומעלה - 25% מהכמות המוצעת.

2.5. **חיתום והפצה**

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה תתבצע בדרך של הצעה לא אחידה על-פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וככזו תובטח ההצעה הלא אחידה בחיתום של לפחות 25% מההצעה. פרטים בדבר עיקרי הסכם החיתום יובאו במסגרת ההודעה המשלימה, (עוד לעניין זה ראו סעיף 2.13 להלן). בכל מקרה בו קיימות התקשרויות עם מפיצים נוספים לאלו המפורטים בתשקיף זה יינתן גילוי במסגרת ההודעה המשלימה בדבר זהותם, עמלות ההפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פרוט בדבר הקשר בין מפיצים למשקיעים מוסדיים ובין המפיצים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים.

2.6. **נותני שירותים נוספים**

2.6.1. במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים (לפי העניין) בגין ההנפקה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל, וכן גילוי לגבי ניגודי עניינים פוטנציאליים, אם וככל שיהיו.

2.7. **מכתבי הקצאה ותעודות**

2.7.1. הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.7.2. התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה, תקצה החברה למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים של החברה, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה, כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.9 להלן.

2.7.3. יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים טרם הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו מצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים לא ניתן לרושם למסחר בבורסה.

2.7.4. בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות הקיימות בהון החברה וכן המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה תירשמה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

2.7.5. כמו כן, מניות חדשות שתנפיק החברה לרבות מניות שתנבענה מהמרת ניירות המירים למניות שתנפיק החברה, ככל שתנפיק, תרשמה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

2.8. רישום למסחר בבורסה

2.8.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף, המאשר, כי ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

2.8.2. טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה והמניות הקיימות בהון החברה. תוך שני(2) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך האמורים.

2.8.3. על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מותנה בכך, ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר, לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה.

2.8.4. רישום למסחר בבורסה של המניות המוצעות מותנה בכך ששווי החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר (לרבות שווי החזקות הציבור הנובע מהנפקת המניות המוצעות) לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח; וששיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על לפחות 7.5%², בהנחה של היענות מלאה להצעה.

2.8.5. כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיותיה מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים בקיום פיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות.

2.8.6. בסעיף זה "מחזיק" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.8.7. קיימת אפשרות, כי קודם למועד פרסום ההודעה המשלימה תתקשר החברה בהסכם עם עושה שוק כמשמעותו בתקנון הבורסה (להלן: "עושה שוק"), לפיו ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה, על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה - חלק שלישי (פרק ט) וההנחיות על

² ככל ששווי שווי החזקות הציבור במניות לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.

פיו. פעילות עושה השוק כפופה לקבלת אישור הבורסה, אשר טרם התקבל למועד התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה תעדכן החברה האם בוצעה התקשרות עם עושה שוק ויפורטו תנאי ההתקשרות עמו. במקרה שבו תבוצע התקשרות כאמור, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות שבסעיף 2.9.4 לעיל, מ-100 מחזיקים ל-35 מחזיקים.

2.8.8. לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.9.3-2.9.4 לעיל, תבוטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא ימכרו ולא ירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים.

2.8.9. התבטלה ההצעה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדיון), ותפרסם הודעה בנדון ביום העסקים הראשון בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

2.9 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

2.9.1. החברה והדירקטורים בחברה, מתחייבים בחתימתם על התשקיף (והחתמים יתחייבו בחתימותיהם על דוח ההודעה המשלימה), להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.9.2. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.9.3. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), כי לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהצעה לציבור זו, ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

2.10 הימנעות מדילול הון

2.10.1. בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא המכירה לציבור לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969.

2.11 הודעה משלימה

2.11.1. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו בכמות ותנאי ההצעה. בהודעה המשלימה יכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה ובכלל זאת, הנתונים כדלקמן:

- (1) אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף;
- (2) מועד המכרז לציבור, המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה;
- (3) פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה;
- (4) שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו

בהודעה המשלימה ;

5) שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.13.4 לעיל יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.5 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה ;

6) כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור. בנוסף, החברה מתחייבת לעדכן האם בוצעה התקשרות עם עושה השוק ויפורטו תנאי ההתקשרות עמו ;

2.11.2. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על פי התשקיף וההודעה המשלימה, על ידי הציבור, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה. ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תחל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.11.3. ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.11.4. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתם המתמחר.

2.12. ריכוז, חיתום והפצה

2.12.1. בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.12.2. בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר עם חתם או מספר חתמים, לצורך הבטחת ההצעה על פי תשקיף זה בחיתום ולשלם עמלות חיתום ו/או תשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים, המתמחרים והחתמים האחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה חייבת בחיתום לרכישתן של 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על פי תשקיף זה.

2.12.3. בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם אוריון וחתמים אחרים (להלן ביחד: **"החתמים"**) אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ועוד, הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה (להלן: **"הסכם החיתום"**).

במידה ואוריון תידרש לממש את התחייבותה החיתומית על פי הסכם החיתום (ככל שייחתם), באופן כזה שלאחר רכישת ניירות הערך כתוצאה ממימוש כאמור תהפוך אוריון לבעלת עניין בחברה, כך שהחברה לא תעמוד בדרישות תקנון הבורסה לשווי ושיעור אחזקות

ציבור מינימאליים הנדרשים מחברה חדשה מסוגה לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה, תתבטל ההנפקה וניירות הערך של החברה לא ירשמו למסחר.

2.12.4. כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.13. מיסוי

2.13.1. מיסוי הכנסות על פי דיני מדינת ישראל

ביום 1 בינואר 2017 נכנס לתוקף חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "החוק"). במסגרת החוק, תוקן גם תיקון 234 לפקודה, בו נקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018 ואילך.

כמו כן, במסגרת החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס תיקוני חקיקה, התשע"ב-2012, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012, ואשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (להלן: "תיקון 195") נוסף סעיף 121ב הקובע מס נוסף על הכנסות גבוהות. נכון לשנת 2019, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 649,560 (הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור. הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "מס יסוף").

2.13.2. החלטת מיסוי בקשר עם הנפקת REIT אמריקאית בישראל

החברה פנתה לרשות המיסים בבקשה לקבלת רולונג בעניינה תוך קביעת הוראות לגבי אופן מיסוי המשקיעים הישראלים ב-REIT. טיוטת החלטת מיסוי סופית הועברה לחברה ביום ה-26 באוגוסט 2019 אך טרם נחתמה על ידי רשות המיסים ותחתם עד למועד השלמת ההנפקה (להלן: "החלטת המיסוי"). עקרונות החלטת המיסוי המתייחסים למשקיעים אשר אינם בעלי מניות מהותיים³ המחזיקים פחות מ-10% באמצעי השליטה ב-REIT כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה מפורטים בסעיף 2.13.3.1. להלן. עקרונות החלטת המיסוי לגבי אופן מיסוי משקיעים ישראלים שהינם בעלי מניות מהותיים הצפויים להחזיק 10% ומעלה מאמצעי השליטה ב-REIT נקובים בסעיף 2.13.3.2. להלן.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל בהתאם לדיני המס בישראל ובהתאם להחלטת המיסוי. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל-"תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"⁴ או כ"בעלי מניות מהותיים"⁵ כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

סעיף זה כולל את חובות המס בישראל. התייחסות לחבות המס של תושב ישראל בארצות הברית של אמריקה, לרבות ניכוי מס במקור המתבצע שם, ניתן למצוא בסעיף 2.13.3.4. להלן. האמור בסעיף זה מתייחס לאופן החבות במס וניכוי מס במקור בשל מניות רגילות שתנפיק החברה ותרושם למסחר.

³ בעל מניות מהותי כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה הינו מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה. לפרטים בקשר עם הגבלות בהחזקת מניות החברה לאור סיווגה של החברה כ-REIT, ראו בסעיף 3.6 ו-4.10. להלן.

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה.

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך משקפות את הוראות הדין כפי שהינן למועד התשקיף, ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה. כמו כן, ההוראות – באופן בו נכללו בתשקיף – אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה או תאור ממצה של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף, ואינן באות במקום יעוץ משפטי ומקצועי, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

לפי הדין הקיים כיום בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") והתקנות מכוחה, חלים על המניות המוצעות למסחר על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית בסעיף זה להלן.

2.13.3. רווח הון ממכירת ניירות הערך – דיני המס הכלליים

2.13.3.1. שיעורי המס החלים על תושבי ישראל

א. יחיד תושבי ישראל

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁶, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. כמו כן, לשיעורי המס כאמור עלול להתווסף גם מס יסף בשיעור של 3% כמפורט לעיל.

לעניין חישוב רווח הון ריאלי במכירת נייר ערך שערכו צמוד למטבע חוץ או נקוב במטבע חוץ, יראו לצורך חישוב הסכום האינפלציוני את שער מטבע החוץ כמדד. לעניין המונח מדד נציין כי בהתאם להוראות סעיף 88 לפקודה, מדד הוא מדד המחירים לצרכן, ואולם לעניין נייר ערך בידי יחיד, הנקוב במטבע חוץ או שערכו צמוד למטבע חוץ, יראו את שער המטבע כמדד. עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה, יחיד שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה, יחוייב רווח ההון שהיה לו במכירת ניירות הערך בשיעור של 30% לפי סעיף 101א(ב) לפקודה. לשיעור המס כאמור עלול להתווסף גם מס יסף בשיעור של 3% כמפורט לעיל.

יצוין, כי מי שבידו הכנסה ממכירת ניירות ערך הינה הכנסה מעסק או משלח יד, יחולו לגביו דיני המס החלים על הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", ובכלל זה:

- בעת מכירת ניירות ערך בידי יחיד, שיעור המס שיחול על ההכנסה, לאחר הניכויים והקוזוזים המותרים על פי דין, יהיה כקבוע בסעיפים 121 ו-121ב לפקודה (המס השולי המירבי בתוספת מס היסף בכפוף לתקרה כאמור לעיל).

ב. חבר בני אדם תושב ישראל

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור הקבוע בסעיף 126א לפקודה, כמפורט לעיל.

ג. גופים פטורים תושבי ישראל

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף.

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 129ג לפקודה, על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "ממשלח יד", אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ד. ניכוי מס במקור למשקיעים תושבי ישראל

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות הניכוי מרווח ההון**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור של מס חברות (כמפורט לעיל) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. שיעורי הניכוי כאמור יתכן ויופחתו מקום בו יומצאו אישורי ניכוי מס במקור תקפים (פטור או שיעור מופחת) שהופקו על ידי רשות המיסים בישראל.

על פי תקנות הניכוי מרווח הון, לא ינוכה מס במקור מרווח הון למסדות בנקאיים, חברות ביטוח, קופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

בהתאם לתקנה 9(א) לתקנות הניכוי מרווח הון, נקבע כי החל מיום 1 בינואר 2012, בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יקוז החייב הפסד הון ממכירת נייר הערך בהתאם לסעיף 92 לפקודה, ובלבד שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם היווצרות ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

יצוין, כי באם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על ידי המוכר בגין מכירה כאמור. ובהתאם על המוכר להגיש דוח על רווח ההון ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל ממכירת ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח ולשלם מקדמה בסכום המס החל לפי הוראות הפקודה על רווח ההון בשל המכירה עם הגשת הדוח על רווח ההון.

א. שיעורי המס החלים על תושבי חוץ

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) חייב במס על רווח שנצמח או שהופק בישראל. תושב חוץ, לא יהיה חייב במס בישראל בעת מכירת ניירות ערך של חברה תושבת חוץ שאינה נשלטת ומנוהלת מישראל, שאינה מחזיקה בנכסים בישראל (במישרין או בעקיפין), וזאת באם רווח ההון אינו במפעל קבע של תושב החוץ בישראל, שכן מכירה שכזו לא תניב רווח הון שהופק או נצמח בישראל. להבנת החברה, מקום רווח או הפסד הון ממכירת ניירות הערך המוצעים, ייחשב כרווח או הפסד הון שנצמח או הופק מחוץ לישראל, זאת בהתאם להוראות סעיף 89(ב)(3) לפקודה. אי לכך, על דרך הכלל משקיעים תושבי חוץ אינם כפופים למס בישראל בשקל מימוש מניות החברה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה מכח סעיף 97(ב2) לפקודה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובלבד שרכש את ניירות הערך לאחר שנרשמו למסחר בבורסה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחוייב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68 לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

ב. ניכוי במקור בגין תושבי חוץ

הוראות תקנות הניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו **תושב חוץ** תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש מוכר שהוא תושב חוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ. כמו כן, מילוי הטופס הינו חשוב על מנת לסווג את תושב החוץ ככזה לעניין חבותו במס בישראל.

ג. קיצוז הפסדים

1) ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאיילו היו רווחי הון היו חייבים במס בישראל בידי מקבלם, יקוצזו כנגד רווח הון ראלי ושבח מקרקעין ממכירת כל נכס שהוא בישראל או מחוצה לה (רווח הון אינפלציוני חייב יקוצז ביחס של 1 ל-3.5), וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד שקיבל אותו אדם לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א); אם הוא חבר בני אדם, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב), לפי העניין, אם הוא יחיד. קיצוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיצוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור והכל בכפוף להוראות סעיף 92 לפקודה. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, שיעור המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא "בעל מניות מהותי" הינו 30%. אי לכך לא יותרו לקיצוז הפסדים מני"ע כנגד ריבית או דיבידנד לבעל מניות מהותי ובכפוף לסווג ההכנסה כאמור בסעיף 2.13.3.3 להלן.

2) בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה, אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו

מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של 15% או יותר.

(3) הפסד שלא ניתן לקזזו כאמור לעיל, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, יקוזז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, תחילה כנגד רווח הון ממכירת נכסים מחוץ לישראל, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דו"ח לשנת המס בה היה ההפסד.

2.13.3.3. הוראות החלטת המיסוי

1. שיעור המס שיחול על הכנסות דיבידנד בידי משקיעים ישראלים שאינם בעלי מניות מהותיים הצפויים להחזיק פחות מ- 10% באמצעי השליטה ב- REIT

א. סיווג ההכנסה

א.1. חלוקות מה- REIT - משקיעים ישראלים יחויבו במס בהתאם למפורט להלן:

ככלל החלוקות מה- REIT, תחשבה כהכנסות מדיבידנד לפי סעיף 42(4) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 (להלן: "**הפקודה**"), בידי המשקיעים הישראלים. הכנסה זו מדיבידנד תחויב במס או תופרט ממס בהתאם לזהותו והסטטוס המיסוי של כל משקיע. ביתר פירוט:

(1) חלוקות שמקורן בהכנסותיה החייבות השוטפות/הרגילות של ה- REIT תחשבה כהכנסה מדיבידנד לפי סעיף 42(4) לפקודה בידי המשקיעים הישראלים.

(2) חלוקות שמקורן בהכנסות חייבות ממימוש נכסי ה- REIT דהיינו חלוקות שמקורן ברווחי הון ממכירת נכסי מקרקעין בארה"ב וממכירת ניירות ערך סחירים תחשבה הכנסה מדיבידנד לפי סעיף 42(4) לפקודה בידי המשקיעים הישראלים.

(3) חלוקות שמקורן שלא מהכנסותיה החייבות של ה- REIT, אשר חושבו על פי דיני המס בארה"ב והמסווגות בארה"ב כהחזר השקעה (להלן: "**רווחי ה- REIT**"), יחשבו על דרך הכלל כהכנסה מדיבידנד לפי סעיף 42(4) לפקודה. יחד עם זאת, על חלוקות שמקורן בהפחתת הון של ה- REIT יחולו הוראות חוזר מ"ה 01/2018. חוזר מס הכנסה 1/2018 דן באופן עקרוני בסיווג הכנסה לצרכי מס של חלוקות דיבידנד שאינן עומדות במבחן הרווח, קרי שלא מתוך רווחים. באופן עקרוני קובע החוזר כי חלוקות כאמור יסווגו כהפחתת הון ולא ימוסו במועד החלוקה אלא יפחיתו את בסיס העלות בהשקעה. יחד עם זאת, עמדת רשות המסים, כפי שמקבלת ביטוי בחוזר האמור היא שגם חלוקות שאינן עומדות במבחן הרווח עשויות להחשב כדיבידנד. כך לדוגמא, חלוקה תחשב כחלוקת רווחים גם אם החברה לא עומדת במבחן הרווח אך יש אינדיקציות לעליית ערך נכסים. חלוקה תחשב כהפחתת הון רק אם על פי הדוח הכספי לפיו מתבצעת החלוקה לא נותרו רווחים חלוקה או קרנוות הון שמקורן ברווח והחלוקה בוצעה מתוך סכומים שהושקעו בהון מניות או פרמיה. החוזר מונה מספר דוגמאות, בהם על אף שהחלוקה לא בוצעה מתוך רווח חשבונאי היא תחשב כחלוקת דיבידנד (ראה הוראות לעניין ניכוי במקור מהחזר השקעה בסעיף 2.13.3.4 להלן).

(4) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חלוקה לבעלי המניות שמקורה בהכנסותיה החייבות הבלתי מחולקות של החברה, תסווג בידי כלל

בעלי המניות תושבי ישראל של החברה כהכנסה מדיבידנד לפי סעיף 2(4) לפקודה – לכל דבר ועניין.

2. א. רווח הון ממימוש מניות ה- REIT

מימוש מניות ה- REIT בידי המשקיעים הישראליים תחשב כרווח הון ממכירת ניירות ערך לפי הוראות חלק ה' לפקודה ותחויב/תופטר ממס בהתאם (ראה מעלה פירוט שיעורי המס שיחולו על רווחי הון ממימוש מניות).

3. א. סייג לעניין משקיעים אשר הכנסותיהם מהחברה מסווגות כהכנסות מעסק לפי סעיף 12(1) לפקודה -

האמור לעיל בסעיפים א.1. ו- א.2. יחול אך ורק לגבי בעל מניות אשר הכנסתו ממכירת זכויות בתאגידים שונים (לרבות: מניות ואג"ח של חברות, זכויות בשותפויות, זכויות ב- L.L.C., ועוד) ו/או הכנסתו מדיבידנד אינה מסווגת בידו כהכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה. לגבי בעל מניות אשר הכנסתו ממכירת זכויות בתאגידים שונים ו/או הכנסתו מדיבידנד מסווגת בידו כהכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה יחולו הוראות כל דין.

2. שיעור המס שיחול על הכנסות דיבידנד בידי משקיעים ישראלים שהינם בעלי מניות מהותיים הצפויים להחזיק ב- 10% ומעלה מאמצעי השליטה ב- REIT

א. סיווג ההכנסה

א.1. ככלל, חלוקות מה- REIT למשקיעים ישראלים שהינם בעלי מניות מהותיים הצפויים להחזיק 10% ומעלה באמצעי השליטה ב- REIT יסווגו באופן זהה להכנסה ממנה חולקו וכמפורט להלן:

1) חלוקה שמקורה בהכנסות רגילות של החברה (Income Ordinary)⁷ - תסווג בידי בעל המניות כהכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה, ואולם הכנסה זו לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית, אלא אם כן מילא בעל המניות תפקיד פעיל בחברה הזרה.

- חברות ישראליות, מוסדות בנקאיים וחברות ביטוח יחויבו בשיעור מס חברות על פי סעיף 126(א) לפקודה בשיעור של 23%.
- יחידים יחויבו במס בשיעורים הקבועים בסעיף 121 לפקודה.
- קופות גמל, יחויבו בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.
- קרנות נאמנות פטורות תהנה פטורות ממס.
- קרנות נאמנות חייבות יחויבו בשיעור המס המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

2) חלוקות שמקורן בהכנסות מרווח הון (Gain Capital)⁸, דהיינו, רווחי הון ממכירת נכסי מקרקעין בארה"ב וממכירת ניירות ערך סחירים תסווג בידי בעל המניות כהכנסה מרווח הון כמשמעותו בסעיף 88 לפקודה או כהכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה, לפי העניין (במקרה האחרון ההכנסה לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית, אלא אם כן

⁷ ככלל, הכנסות שכירות מנכסי מקרקעין או הכנסות עסקיות אחרות (לרבות הכנסות מדיבידנד ו/או מריבית).
⁸ ככלל רווחים ממכירת נכסי נדל"ן או ממכירת ניירות ערך סחירים.

מילא בעל המניות תפקיד פעיל בחברה הזרה) – והכול בהתאם לסיווגה של ההכנסה הנדונה בסעיף קטן זה בידי החברה הזרה, כאשר סיווג ההכנסה כאמור בידי החברה הזרה ייעשה לפי דיני המס בישראל. למען הסר ספק, אין בחיוב ההכנסה עפ"י סעיף זה כדי להשפיע על עלות המניות בידי בעלי המניות. ככל והחלוקה תסווג כרווח הון יחולו שיעורי המס הבאים:

- חברות ישראליות, מוסדות בנקאיים וחברות ביטוח יחויבו בשיעור מס חברות על פי סעיף 126(א) לפקודה בשיעור של 23%.
- יחידים יחויבו במס בשיעור של 25% כקבוע בסעיף 91(ב)(2) לפקודה.
- קופות גמל, יהיו פטורים ממס וזאת בהתאם להוראות סעיף 9(2) לפקודה.
- קרנות נאמנות פטורות תהנה פטורות ממס.
- קרנות נאמנות חייבות יחויבו בשיעור הקבוע בסעיף 129(א)(2) לפקודה, כך שיחולו שיעורי המס שהיו חלים על רווחים או על הכנסות כאמור אילו היו מתקבלים על ידי יחיד שההכנסה אינה הכנסה מעסק או ממשלח יד בידיו, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

(3) חלוקות שמקורן בהחזר הון (Return on Capital)⁹ - ככלל, חלוקה שמקורה בהפחתת הון של ה- REIT תסווג בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון, כמשמעותו בסעיף 88 לפקודה, או כהכנסה שמקורה בסעיף 12(1) לפקודה ואינה הכנסה מיגיעה אישית (למעט אם בעל המניות מילא תפקיד פעיל בחברה הזרה), לפי העניין – וזאת בהתאם לסיווגה של ההכנסה הנדונה בסעיף 2 לעיל בידי החברה הזרה, כאשר סיווג ההכנסה כאמור בידי החברה הזרה יעשה לפי דיני המס בישראל. למען הסר ספק, אין בחיוב ההכנסה עפ"י סעיף זה כדי להשפיע על עלות המניות בידי בעלי המניות.

(4) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חלוקה לבעלי המניות שמקורה בהכנסותיה החייבות הבלתי מחולקות של החברה, תסווג בידי כלל בעלי המניות תושבי ישראל של החברה כהכנסה מדיבידנד לפי סעיף 4(2) לפקודה – לכל דבר ועניין.

א.2. רווח הון ממימוש מניות ה-REIT

מימוש מניות ה- REIT בידי המשקיעים הישראליים תחשב כרווח הון ממכירת ניירות ערך לפי הוראות חלק ה' לפקודה ותחויב/תופטר ממס בהתאם כאמור לעיל.

א.3. סייג לעניין משקיעים אשר הכנסותיהם מהחברה מסווגות כהכנסות מעסק לפי סעיף 12(1) לפקודה -

האמור לעיל בסעיפים א'1 ו- א'2, יחול אך ורק לגבי בעל מניות אשר הכנסתו ממכירת זכויות בתאגידים שונים (לרבות: מניות ואג"ח של

⁹ בהתאם לדיני המס בארה"ב תסווג חלוקת דיבידנדים מהחברה לבעלי המניות בה תחילה כנובעת מהכנסות רגילות ו/או מרווחי הון (וזאת הן ביחס לרווח שוטף והן ביחס לרווח צבור). חלוקה (בין אם מרווח שוטף ובין אם מרווח צבור), בסכום העולה על ההכנסות הרגילות ורווחי ההון, מסווגת כהחזר הון בהתאם לדיני המס בארה"ב המפחית את עלות המניות בארה"ב של כל בעל מניות ולכן לא מהווה אירוע מס בארצות הברית.

חברות, זכויות בשותפויות, זכויות ב - L.L.C., ועוד) ו/או הכנסתו מדיבידנד אינה מסווגת בידו כהכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה. לגבי בעל מניות אשר הכנסתו ממכירת זכויות בתאגידים שונים ו/או הכנסתו מדיבידנד מסווגת בידו כהכנסה לפי סעיף 12(1) לפקודה יחולו הוראות כל דין.

הוראות לעניין ניכוי מס במקור

2.13.3.4.

א. חברי הבורסה בישראל אשר מניות החברה הזרה מוחזקות בעבור בעלי המניות באמצעותם, ייחשבו כגורם המשלם או האחראי לתשלום ההכנסות הנדונות לעיל לבעלי המניות בחברה הזרה לפי סעיף 164 לפקודה, ויהיו החייב לעניין ניכוי המס במקור.

ב. לצורך הוראות ניכוי מס במקור בלבד, במטרה להקל על היעילות התפעולית בכל הנוגע לניכוי המס במקור, יחולו ההוראות המפרטות להלן:

1. בחלוקת הכנסות מהחברה הזרה לבעלי המניות, חברי הבורסה ינכו מס במקור בהתאם לשיעורי המס החלים על הכנסות מדיבידנד לפי תקנות מס-הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, ללא תלות בסיווג ההכנסה בהתאם לסעיף 3.1.1 לעיל. ניכוי המס כאמור יהא מסכום ההכנסה ברוטו - לפני זיכוי בגין מסי חוץ (להלן: "**סכום ניכוי המס במקור**").

2. כנגד סכום ניכוי המס במקור, חבר הבורסה יהא רשאי לתת זיכוי בגין סכום מס זר ששולם בפועל לשלטונות המס בארה"ב בגין הכנסת החברה הזרה המחולקת לאותו בעל המניות (להלן: "**סכום המס הזר**"), אך בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

2.1. סכום המס הזר יהא ניתן לזיכוי מתוקף הוראות חלק י', פרק שלישי – סימן ב', לפקודה ובכפוף להן;

2.2. סכום המס הזר יהיה כנמוך מבין:

- המס הזר ששולם בפועל לשלטונות המס בארה"ב; או
- המס הזר שארה"ב רשאית להטיל בהתאם להוראות סעיף 12(3)(א) לאמנה למניעת כפל מס בין ישראל לארה"ב (להלן: "**האמנה**");

2.3. בידי חבר הבורסה אישור על ניכוי מס במקור של שלטונות המס בארה"ב על סכום המס הזר שנוכה בפועל והועבר לשלטונות המס בארה"ב (Form 1042-S) או טופס 867 הכולל גם את סך המס שנוכה והועבר לרשויות המס בארה"ב (להלן: "**אישורי הניכוי**"). בהתאם להבהרה שהתקבלה מרשויות המס בישראל, חבר הבורסה יהא רשאי לתת את הזיכוי בגין המס ששולם לשלטונות המס בארה"ב כנגד המס הישראלי גם אם אישורי הניכוי יונפקו עד השנה העוקבת על פי הדין בישראל ובארה"ב (מרץ שנה עוקבת) או עד למועד מאוחר יותר בהתאם לאורכה שהתקבלה מרשויות המס בארה"ב או בישראל.

3. במכירת מניות החברה הזרה על ידי בעל מניות, ינוכה מס במקור מרווח ההון בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה), מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית, התשס"ג-2002 (ראה לעיל שיעורי מס על רווחי הון). לעניין זה יצוין, כי גם אם החלוקות תסווגנה כהחזר השקעה, המחיר המקורי של המשקיעים במניות החברה לא יופחת על ידי חברי הבורסה.

2.13.3.5. הוראות לעניין זיכוי מס וחובות דווח

א. על אף האמור לעיל בסעיף 1.1.28.4, המס הסופי בגין הכנסות החברה הזרה שיחולקו לבעלי המניות ייקבע לפי אופי ההכנסה – כמתואר בסעיף 1.1.28.3 לעיל, לפיכך אין באמור בסעיף 1.1.28.4 לעיל כדי לגרוע מחובת הגשת דו"ח לפקיד השומה אשר יכול ותחול על בעל מניות בחברה הזרה בהתאם להוראות כל דין.

ב. מס שנוכה במקור לבעל מניות כאמור בסעיף 1.1.28.4 לעיל אינו מהווה מס סופי, ולפיכך על בעל המניות מוטלת החובה לבחון את חבות המס הסופית שלו בישראל וכן מוטלת עליו החובה לבחון האם עליו להגיש דו"ח לפקיד השומה – והכול בהתאם להוראות כל דין.

ג. סכום מסי החוץ שיותר בזיכוי לבעל מניות בשלב הגשת הדו"ח השנתי לפקיד השומה יהא בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

1. סכום המס הזר יהא ניתן לזיכוי בכפוף להוראות חלק י', פרק שלישי – סימן ב', לפקודה.
2. סכום המס הזר יהיה כנמוך מבין:

- המס הזר ששולם בפועל לשלטונות המס בארה"ב (קרי, מדובר במס סופי אשר לא הוחזר או יוחזר למשלם או לבעל המניות על ידי שלטונות המס בארה"ב, בשום דרך שהיא); או

- הסכום שארה"ב רשאית להטיל בהתאם להוראות סעיף 12(3)(א);

למען הסר ספק, מס סניף שמוטל בארה"ב לא יותר בקיזוז או בזיכוי בישראל כנגד כל מקור הכנסה.

3. בעל המניות צירף לדו"ח השנתי המוגש על ידו לפקיד השומה אישור על ניכוי מס במקור של שלטונות המס בארה"ב על סכום המס הזר שנוכה בפועל והועבר לשלטונות המס בארה"ב (Form 1042-S) או אישור ניכוי מס במקור אשר הונפק לו על ידי חבר הבורסה (טופס 867) הכולל את סכום המס שנוכה והועבר לרשויות המס בארה"ב, וככל שבעל המניות הגיש דו"ח מס לאותה שנה לשלטונות המס בארה"ב יצרף גם דו"ח זה.

ד. לאור העובדה כי על חלוקות שאינן עומדות במבחן הרווח, ינוכה מס במקור בין אם החלוקה מסווגת כדיבידנד או כרווח הון ולאור העובדה כי חברי הבורסה לא יפחיתו את המחיר המקורי במניות החברה בידי המשקיעים הישראלים, יכול להיות כי ניכוי המס במקור על רווח ההון יהא נמוך מחבות המס שאמורה להיות בפועל. רווח ההון אשר יהיה כלול בטופס 867 יהיה נמוך מהרווח האמיתי במידה והחלוקה טופלה כהחזר השקעה בידי המשקיע. יצוין כי מס שנוכה במקור לבעל מניות כאמור לעיל אינו מהווה מס סופי, ולפיכך על בעל המניות מוטלת החובה לבחון את חבות המס הסופית שלו בישראל וכן מוטלת עליו החובה לבחון האם עליו להגיש דו"ח לפקיד השומה – והכול בהתאם להוראות כל דין.

2.13.4. היבטים של מס הכנסה פדרלי בארה"ב בקשר עם המניות החברה וביחס למחזיקים שאינם אמריקאים

להלן סיכום של השלכות מהותיות לעניין מס הכנסה פדרלי בארצות הברית על בעלי מניות רגילות של החברה, החלות על בעלי מניות שאינם אמריקאים. סיכום זה מבוסס על חוק מס ההכנסה הפדרלי בארה"ב משנת 1986 כפי שתוקן (Us Federal Internal Revenue Code of 1986) (להלן: "**הקודקס**"), תקנות שהותקנו על ידי משרד האוצר האמריקאי, פסקי דין והצהרות מנהלתיות

אחרות שפרסמה רשות מס ההכנסה בארה"ב (להלן: "IRS"), וכן הכרעות משפטיות, ככל שתקפות, שכולם כפופים לפרשנויות שונות או לשינויים להם עשויה להיות השפעה רטרואקטיבית. לא ניתן להתחייב כי ה-IRS לא יטען, או כי בית משפט כלשהו לא יקבל, עמדה הפוכה להשלכות המס כפי שמתוארות להלן. כמו כן, סיכום זה מתבסס על ההנחה כי החברה, חברות הבנות שלה וגורמים הקשורים אליה יפעלו בהתאם למסמכים הארגוניים הרלוונטיים שלהם. סיכום זה הינו למידע כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ מס. למעט במקרים בהם מובהר בסיכום זה מפורשות, הוא אינו דן בכל חוק מס מדינתי, מקומי או כזה שאינו חל בארה"ב (Non-US tax law), או ביישומו האפשרי של המס המינימלי האלטרנטיבי (Alternative minimum tax), במס Medicare בשיעור 3.8% מהכנסות מהשקעות נטו (3.8% Medicare tax on net investment income), או במיסי מתנות או עיזבון פדרליים, ואינו מתיימר לדון בכל ההיבטים של מס ההכנסה הפדרלי בארה"ב העשויים להיות משמעותיים עבור משקיע מסויים לאור השקעתו או נסיבות המס או עבור משקיעים הכפופים לכללי מס מיוחדים, כגון:

- בנקים, חברות ביטוח, חברות השקעות מוסדרות בחוק או מוסדות פיננסיים אחרים;

- סוחרי ניירות ערך או מט"ח או ברוקרים;

- שותפות, ישויות שקופות (transparent) לצורכי מס, נאמנויות, לרבות קרנות ריט;

- שותפים בשותפות המחזיקים במניות רגילות;

- מחזיקי מניות בחברה לנאמנות;

- בעלי מניות שקיבלו מניות כפיצוי;

- בעלי מניות במניות החברה כחלק מעסקאות גידור וגזרים אחרים; וכן

- משקיעים פטורים ממס.

כמו כן, סיכום זה מניח כי המשקיעים יחזיקו את מניותיהם ככנס הון ותחולתו תהיה רק על בעלי מניות שאינם אמריקאים (non-us shareholders). לעניין זה "בעל מניות שאינו אמריקאי" הינו אדם המחזיק במניות רגילות של החברה, שאינה שותפות או בעל זכות שביושר (beneficial owner) במניות החברה, אשר הינו לצורכי מס הכנסה פדרלי בארה"ב: (i) יחיד שהוא אזרח או תושב ארה"ב, (ii) תאגיד או ישות אחרת המטופלת כתאגיד לצורכי מס פדרליים בארה"ב, אשר נוצר או אוגד על פי חוקי ארצות הברית או על פי כל דין או כל מדינה אחרת (בארה"ב) או במחוז קולומביה, (iii) עיזבון שהכנסתו כפופה למס הכנסה פדרלי בארה"ב ללא קשר למקורה או (iv) נאמנות, כאשר בית משפט אמריקאי הוא בעל הסכמות הראשונה על ניהול הנאמנות ולאחד או יותר "אנשים אמריקאים" (United States persons) (כהגדרת בקודקס) יש את היכולת לשלוט בכל ההחלטות המהותיות של הנאמנות או אם נאמנות כאמור בחרה להיות מטופלת כ- "חייב אמריקאי" על פי תקנות שהותקנו על ידי משרד האוצר האמריקאי.

מס ההכנסה הפדרלי של ארה"ב החל על בעלי המניות המחזיקים במניות הרגילות של החברה תלוי במקרים מסוימים באופן קביעתן של עובדות ובפרשנויות של הוראות מורכבות בחוקי מס ההכנסה הפדרלי בארה"ב, אשר אין להן תקדימים או מקורות סמכות ברורים. בנוסף, השלכות המס הספציפיות על כל משקיע המחזיק במניות החברה יהיו בבחינת כל מקרה לגופו ותלויות בנסיבות המס הפרטניות של אותו משקיע. בעלי מניות החברה מתבקשים להיוועץ עם יועצי מס לגבי השלכות מס ההכנסה הפדרלי, המדינתי, המקומי והזר ועל השלכות אחרות הנוגעות למיסוי המניות, לאור ההשקעה של המשקיע במניות החברה או נסיבות המס של הרכישה, החזקה, החלפה או מכירה אחרת של מניות החברה.

2.13.5 דיבידנדים רגילים

א. החלק מתוך החלוקות שהתקבלו על ידי בעלי מניות שאינם אמריקאים אשר (1) עומד לתשלום מתוך ההכנסות והרווחים השוטפים והנצברים של החברה, (2) לא מסווג כרווחי הון, (3) אינו קשור באופן אפקטיבי למסחר אמריקאי או לעסק של בעל מניות שאינו

אמריקאי (או בעל המניות שאינו אמריקאי אינו מחזיק במוסד קבע בארה"ב, אליו משויכות החלוקות האמורות בכפוף לאמנה החלה), וכן (4) אינו משויך לרווחים ממכירות או מהחלפות של זכויות בנדל"ן בארצות הברית, כהגדרתם בסעיף 897 לקוד (USRPIS), ייחשב כהכנסה מדיבידנד ממקור אמריקאי ויהיה כפוף לניכוי מס אמריקאי בשיעור של 30%, אלא אם שיעור זה הופחת או בוטל על פי אמנה. עם זאת, במסגרת אמנות מסוימות שיעורי ניכוי מס נמוכים יותר החלים בדרך כלל על דיבידנדים אינם חלים על דיבידנדים מ-REIT. כך לדוגמא על פי אמנת המס בין ישראל לארה"ב נקבע כי שיעור המס היחול על יחיד תושב ישראל, בעל הזכות שביושר בהכנסות, המחזיק בשיעור של פחות מ-10% ב-REIT יהא כפוף לניכוי במקור של 25% בידי ה-REIT. השאלה אם יחיד יכול לדרוש הגנת אמנה תלויה בנסיבות הספציפיות של יחיד כאמור.

ב. במקרה בו בעל מניות שאינו אמריקאי מסווג כמי שעוסק במסחר או בעסק אמריקאי בקשר עם בעלותם במניות הרגילות של החברה, אזי אותו בעל מניות שאינו אמריקאי יהא כפוף בדרך כלל למס הכנסה פדרלי אמריקאי בשיעורים מדורגים, באופן דומה למיסוי בעלי מניות אמריקאים ביחס לחלוקות כאמור. הכנסה כאמור הקשורה באופן אפקטיבי לעסק או מסחר אמריקאיים, חייבת בדרך כלל בדיווח על שומת מס הכנסה אמריקאית המוגשת על ידי או מטעם בעל המניות שאינו אמריקאי. ההכנסה, לאחר התאמתה בגין פריטים מסוימים, יכולה גם להיות כפופה למס סניף בשיעור של 30% (אלא אם שיעור המס הופחת או בוטל על פי אמנה) במקרה של בעל מניות שאינו אמריקאי שהוא תאגיד.

ג. למעט כפי שנקבע אחרת להלן, החברה מצפה לנכות מס הכנסה פדרלי אמריקאי בשיעור של 30% על חלוקות כלשהן שמקורן ברווחיה השוטפים או הצבורים של החברה (כפי אומדנן בידי החברה) שבוצעו לבעל מניות שאינו אמריקאי, אלא אם (1) שיעור מס לפי אמנה נמוך יותר חל, ובעל המניות שאינו אמריקאי מספק לחברה טופס W-8BEN או W-8BEN-E של IRS (או טופס מחליף אחר) המוכיח את הזכאות לשיעור מס לפי אמנה מופחת כאמור; או (2) בעל המניות שאינו אמריקאי מספק לחברה טופס W-8ECI של IRS (או טופס מחליף אחר) בו בעל המניות שאינו אמריקאי טוען שהחלוקה היא הכנסה הקשורה באופן אפקטיבי למסחר או לעסק של בעל המניות שאינו אמריקאי.

ד. במידה שהחברה אומדת את סכום החלוקה שהתבצעה מתוך הרווחים השוטפים או הצבורים שלהבסכום העולה על הנדרש ומנכה במקור על הסכום העולה על הנדרש כאמור, רשאי בעל מניות שאינו אמריקאי לבקש החזר מה-IRS של כל סכום שנוכה, אם ייקבע בדיעבד כי החלוקה היתה למעשה מופרזת ביחס לרווחיה השוטפים הצבורים של החברה. במידה שהחברה אומדת את סכום החלוקה שהתבצעה מתוך רווחיה השוטפים או הצבורים בסכום נמוך מדי, רשאית החברה להחליט לנכות במקור סכום מוגדל מהחלוקות העתידיות לבעלי מניות שאינם אמריקאים, על-מנת לכסות על כל ניכוי נמוך מדי כאמור, או לחילופין, רשאית החברה לבחור לשלם את המיסים, לרבות קנסות וריביות בקשר עם ניכוי מס נמוך כאמור, מבלי לנכות במקור סכום מוגדל מהחלוקות העתידיות לבעלי מניות שאינם אמריקאים כאמור.

2.13.6 חלוקת החזר השקעה

חלוקות שלא חולקו מתוך הרווחים והעודפים השוטפים או הצבורים של החברה, ושמקורן אינו ברווח ממימוש של U.S. real property interests (להלן: "USRPI") ואינן עולות על בסיס המס המתואם של מניות בעל המניות שאינו אמריקאי, לא תהיינה כפופות למס הכנסה פדרלי אמריקאי. אין בכוונת החברה לנכות מס מחלוקות אלה. חלף זאת, חלוקה מסוג זה תקטין את הבסיס המתואם של המניות בבעלות של מי שאינו אמריקאי. במידה שחלוקות כאמור עולות על בסיס המס המתואם של בעל המניות שאינו אמריקאי במניות האמורות, החלוקות באופן כללי ייצרו רווח מהמכירה או ההחלפה של מניות אלה, אשר טיפול המס שלו מתואר להלן. עם זאת, חקיקה שהתקבלה לאחרונה עשויה לגרום לכך שחלוקות עודפות כאמור יטופלו כהכנסה מדיבידנד עבור בעלי מניות שאינם אמריקאים מסוימים.

במידה שבעל מניות שאינו אמריקאי יחויב במס בעת מכירת או החלפת מניות רגילות (ראה דיון להלן בסעיף 2.13.9), החברה (או בא הכח הרלוונטי שלה לצורך ניכוי) עשויה להידרש לנכות 15% לפחות מכל חלוקה מעבר להכנסות ורווחי החברה השוטפים והצבורים אף אם בעל המניות שאינו אמריקאי אינו חייב במס ארה"ב בקבלת חלקו מתוך החלוקה כאמור. עם זאת, רשאי בעלי מניות שאינו אמריקאי לבקש החזר עבור סכומים אלה מה-IRS, במידה שחברות המס של בעל המניות שאינו אמריקאי כאמור נמוך מהסכום שנוכה בקשר עם החלוקה. ניכוי כאמור לרוב לא יידרש במידה שבעל מניות שאינו אמריקאי לא יחויב במס בעת מכירת או החלפת מניות מתוך המניות הרגילות של החברה.

2.13.7 דיבידנדים המחולקים מתוך רווחי הון וחלוקות שמקורן במימוש נכסי נדל"ן בארה"ב

א. בהתאם לחוק מס השקעות זרות במקרקעין משנת 1980 (the Foreign Investment in Real Property Tax Act (FIRPTA)), חלוקה שהחברה מבצעת לבעל מניות שאינו אמריקאי, במידה שהיא ניתנת לשיוך לרווחים מתוך דיספוזיציות של USRPI שהחזיקה החברה במישרין או דרך חברות בנות שקופות, או רווחי הון על USRPI, תיחשב, למעט כמתואר להלן, כקשורה באופן אפקטיבי למסחר או לעסק אמריקאי של בעל מניות שאינו אמריקאי ותהיה כפופה למס הכנסה אמריקאי בשיעורים החלים על יחידים או תאגידים אמריקאים, ללא התייחסות לשאלה האם החברה קובעת את החלוקה כדיבידנד המשתלם מתוך רווחי הון או לא. ראה דיון לעיל "דיבידנדים רגילים" לעניין השלכות המס של ההכנסה הקשורה באופן אפקטיבי למסחר או לעסק אמריקאי. נוסף לכך, החברה תידרש לנכות מס בשיעור של 21% מהסכום המרבי שניתן היה לקבוע כדיבידנדים המשתלמים מתוך רווחי הון על USRPI. חלוקות הכפופות ל-FIRPTA עשויות גם להיות כפופות למס סניף (Branch Tax) בשיעור של 30% (אלא אם שיעור המס הופחת או בוטל על פי אמנה) בידי בעל מניות שאינו אמריקאי שהוא תאגיד. דיבידנדים שהתקבלו על ידי בעל מניות שאינו אמריקאי שהחברה קבעה כי מקורו בדיבידנדים המשתלמים מתוך רווחי הון והמשויכים למימוש של נכסים שאינם מסווגים כ-USRPI, בדרך כלל לא יהיו כפופים למס הכנסה או לניכוי מס פדראלי אמריקאי, אלא אם (1) ההשקעה במניות הרגילות של החברה קשורה באופן אפקטיבי למסחר או לעסק אמריקאי של בעל מניות שאינו אמריקאי (דרך מוסד קבע בארה"ב, כשרלוונטי), כאשר במקרה זה בעל המניות שאינו אמריקאי יהיה כפוף ביחס לרווח האמור לאותו טיפול כמו בעלי מניות אמריקאים, למעט כך שבעל מניות שאינו אמריקאי שהוא תאגיד עשוי גם להיות כפוף למס סניף בשיעור של 30% (אלא אם שיעור המס הופחת או בוטל על פי אמנה), או (2) בעל המניות שאינו אמריקאי הוא יחיד שאינו תושב ארה"ב שהיה נוכח בארצות הברית למשך 183 יום או יותר במהלך שנת המס ותנאים נוספים מסוימים מתקיימים, כאשר במקרה זה בעל המניות שאינו אמריקאי יהיה כפוף למס על רווחי ההון שלו בשיעור של 30% (המופחת על ידי הפסדי הון מסוימים). באופן מהותי כל הנכסים של החברה יהיו נכסי USRPI.

ב. דיבידנדים המשולמים מתוך רווחי הון אשר אחרת היו מטופלים כרווח הון על USRPI לא יהיו כפופים ל-FIRPTA, ובאופן כללי לא יהיו כפופים לניכוי מס במקור בשיעור של 21% כמתואר לעיל, ובמקום זאת יטופל באופן זהה לדיבידנד רגיל, אם החלוקה מתקבלת (1) ביחס לסדרת מניות אשר נסחרת באופן סדיר (regularly traded) בשוק ניירות ערך מוסדר הממוקם בארה"ב ובעל המניות שאינו אמריקאי המקבל, אינו מחזיק בבעלותו יותר מ-10% מסדרת המניות האמורה במועד כלשהו במהלך השנה המסתיימת בתאריך בו החלוקה התקבלה; (2) על ידי בעלי מניות שאינם אמריקאים מסוימים הנסחרים בציבור שעומדים בדרישות ניהול רשומות מסוימות ודרישות אחרות ('בעלי מניות זכאים'), למעט במידה שהבעלים של בעלי מניות זכאים כאמור שאינם גם בעלי מניות זכאים, מחזיקים בבעלותם, בפועל או באופן קונסטרוקטיבי, יותר מ-10% מהמניות של החברה; או (3) על ידי 'קרן פנסיה זרה זכאית' (qualified foreign pension fund) (כהגדרתה בקוד) או ישות אחרת שכל האינטרסים שלה מוחזקים על ידי קרן פנסיה זרה זכאית כאמור. **החברה צופה שהמניות הרגילות שלה תהיינה 'נסחרות באופן סדיר' בבורסה מוסדרת לניירות ערך בארה"ב, כגון**

שוק ה-OTC (over the counter market), לכל שנת מס שבה אנו מחלקים דיבידנדים ברווח הון.

2.13.8. שמירת רווחי הון

א. על אף שהחוק אינו ברור בעניין זה, נראה כי סכומים שנקבעו כרווחי הון שנשמרים ביחס למניות הרגילות של החברה, בדרך כלל יטופלו ביחס לבעלי מניות שאינם אמריקאים לחלוקה בפועל של דיבידנדים המשולמים מתוך רווחי הון. על פי הנחה זו, בעלי המניות שאינם אמריקאים עשויים להיות מסוגלים לקזז כזיכוי כנגד חבות מס ההכנסה הפדראלי האמריקאי שלהם את חלקם היחסי מתוך המס ששולם על ידי החברה על רווחי הון שנשמרו כאמור ולקבל מה-IRS החזר בהיקף חלקם היחסי מתוך המס האמור ששולם על ידי החברה מעבר לחבות מס ההכנסה הפדראלי האמריקאי בפועל שלהם. אם החברה תקבע חלק כלשהו מרווח ההון שלה כרווח הון שנשמר, בעלי מניות שאינם אמריקאים צריכים להתייעץ עם יועצי המס שלהם בנוגע למיסוי על רווח הון שנשמר כאמור.

2.13.9. מימוש מניות החברה בידי בעלי מניות שאינם אמריקאים

א. אלא אם מניות מתוך המניות הרגילות של החברה מהוות נכסי USRPI, מניות שנמכרו על ידי בעל מניות שאינו אמריקאי בדרך כלל לא יהיו כפופות למיסוי אמריקאי בהתאם ל-FIRPTA. כפוף לחריגים מסוימים שנדונים להלן, המניות הרגילות של החברה יטופלו בתור USRPI אם 50% או יותר מהנכסים של החברה במהלך תקופת הבדיקה שנקבעה מורכבים מאינטרסים בנדל"ן הממוקם בתוך ארצות הברית, להוציא, לצורך כך, אינטרסים בנדל"ן אך ורק בתפקיד נושה. החברה מאמינה כי 50% או יותר מהנכסים שלה מורכבים, וימשיכו להיות מורכבים, מנכסי USRPI.

ב. עם זאת, אפילו אם מבחן 50% הנזכר לעיל מתקיים, המניות הרגילות של החברה לא יהיו USRPI אם החברה הינה "ישות השקעה זכאית מוסמכת הנשלטת באופן מקומי" (domestically controlled qualified investment entity). ישות השקעה זכאית מוסמכת הנשלטת באופן מקומי כוללת REIT, אשר פחות מ-50% משוויה מוחזק, במישרין או בעקיפין, על ידי גופים שאינם אמריקאים בכל המועדים במהלך תקופת הבדיקה שנקבעה. לדעת החברה, סביר כי היא לא תוסמך כישות השקעה זכאית מוסמכת הנשלטת באופן מקומי.

ג. במקרה שהחברה איננה ישות השקעה זכאית מוסמכת הנשלטת באופן מקומי, אך המניות הרגילות של החברה "נסחרות באופן סדיר", כמוגדר בתקנות האוצר המתאימות, "בשוק ניירות ערך מוסדר", דוגמת הבורסה לניירות ערך בתל אביב, מכירת מניות מתוך המניות הרגילות של החברה על ידי בעל מניות שאינו אמריקאי לא תהיה כפופה, למס על פי FIRPTA כמכירה של USRPI, בתנאי שבעל המניות שאינו אמריקאי המוכר מחזיק ב-10% או פחות מהמניות הרגילות של החברה בכל המועדים במהלך תקופת הבדיקה שנקבעה. **החברה מצפה שהמניות הרגילות שלה "תיסחרנה באופן סדיר" "בשוק ניירות ערך מוסדר" לצורך כך.**

ד. אפילו אם המבחנים הנזכרים לעיל אינם מתקיימים ומניות מתוך המניות הרגילות של החברה אינן נחשבות כאלה הנסחרות באופן סדיר בשוק ניירות ערך מוסדר, מימוש של המניות של החברה על ידי בעלי מניות זכאים עדיין תהיינה פטורות מ-FIRPTA, למעט במידה שהבעלים של בעלי מניות זכאים כאמור מחזיקים בבעלותם, בפועל או באופן קונסטרוקטיבי, יותר מ-10% מהון המניות של החברה. נוסף לכך, דיספוזיציות של המניות של החברה על ידי "קרנות פנסיה זרות מוסמכות" (Qualified Foreign Pension Funds) או ישויות שכל האינטרסים שלהן מוחזקים על ידי "קרנות פנסיה זרות מוסמכות", פטורות מ-FIRPTA. בעלי מניות שאינם אמריקאים צריכים להתייעץ עם יועצי המס שלהם בנוגע ליישום הכללים הללו.

ה. אם רווח על מכירת המניות הרגילות של החברה יהיה כפוף למיסוי בהתאם ל-FIRPTA, בעל המניות שאינו אמריקאי יידרש להגיש חזר מס הכנסה פדראלי אמריקאי ויהיה כפוף לאותו טיפול כמו בעל מניות אמריקאי ביחס לרווח האמור, כפוף למס מינימום חלופי מתאים ומס מינימום חלופי מיוחד במקרה של יחידים זרים לא תושבים. נוסף לכך, על מנת לאכוף את גביית המס, רוכש המניות עשוי להידרש לנכות 15% ממחיר הרכישה ולהעביר סכום זה ל-IRS.

ו. רווח ממכירת מניות מתוך המניות הרגילות של החברה אשר אחרת לא היה כפוף ל-FIRPTA, יהיה חרף זאת כפוף בארצות הברית למס בידי בעל מניות שאינו אמריקאי בשני מקרים: (1) אם ההשקעה של בעל המניות שאינו אמריקאי במניות קשורה באופן אפקטיבי למסחר או לעסק שאינו אמריקאי בארה"ב (דרך מוסד קבע בארצות הברית, כשרלוונטי), בעל המניות שאינו אמריקאי יהיה כפוף לאותו טיפול כמו בעל מניות אמריקאי ביחס לרווח האמור, למעט כך שבעל מניות שאינו אמריקאי שהוא תאגיד, עשוי גם להיות כפוף למס סניף בשיעור של 30% (אלא אם שיעור המס הופחת או בוטל על פי אמנת מס רלוונטית), או (2) אם בעל המניות שאינו אמריקאי הוא יחיד זר שאינו תושב שהיה נוכח בארצות הברית במשך 183 יום או יותר במהלך שנת המס ותנאים נוספים מסוימים מתקיימים, היחיד הזר שאינו תושב יהיה כפוף למס בשיעור 30% על רווח ההון של היחיד (המופחת על ידי הפסדי הון מסוימים). נוסף לכך, גם אם מדובר בישות השקעה זכאית מוסמכת הנשלטת באופן מקומי (בארה"ב), בעל מניות שאינו אמריקאי עשוי להיות מטופל כמי שקיבל רווח מהמכירה או ההחלפה של USRPI אם בעל המניות שאינו אמריקאי (א) מוכר את המניות הרגילות של החברה בתוך פרק זמן של 30 יום לפני תאריך האקס-דיבידנד של החלוקה, אשר חלק כלשהו ממנה, לולא המכירה, היה מטופל כרווח מהמכירה או ההחלפה של USRPI, וגם (ב) רוכש, או חותם על חוזה או אופציה לרכישה של, מניות רגילות אחרות של החברה במהלך פרק הזמן של 61 יום המתחיל ביום הראשון לפרק הזמן של 30 הימים המתואר בסעיף (א). המשפט הקודם לא יחול על בעל מניות שאינו אמריקאי אם בעל המניות שאינו אמריקאי לא החזיק בבעלותו יותר מ-5% מהמניות הרגילות במועד כלשהו במהלך פרק הזמן של שנה אחת המסתיים בתאריך החלוקה המתוארת בסעיף (א) למשפט הקודם וסדרת המניות "נסחרת באופן סדיר", כמוגדר על פי תקנות האוצר החלות, בשוק ניירות ערך מוסדר בארצות הברית.

בעלי מניות שאינם אמריקאים מתבקשים להתייעץ עם יועצי המס שלהם בנוגע למס הכנסה אמריקאי פדראלי, מדינתי, מקומי ולמס הכנסה זר ובנוגע להשלכות מס אחרות של המניות שבבעלותם מתוך המניות הרגילות של החברה.

2.13.10. גיבוי, ניכוי ודיווחי מידע

א. באופן כללי, החברה נדרשת לדווח בכל שנה לגבי בעלי מניות שאינם אמריקאים המחזיקים במניות החברה ול-IRS על סכום הדיבידנדים ששולמו לבעלי מניות שאינם אמריקאים ועל ניכוי המס במקור ביחס לדיבידנדים האמורים, ללא קשר לשאלה האם ניכוי המס במקור נדרש. עותקים של דוחות המידע המדווחים על דיבידנדים וניכויי המס במקור כאמור עשויים גם לעמוד לרשות רשויות המס במדינה בה בעל המניות שאינו אמריקאי המחזיק במניות החברה, מתגורר על פי הוראות אמנת מס ההכנסה החלה. בעל מניות שאינו אמריקאי של מניות רגילות של החברה עשוי להיות כפוף לניכוי מס במקור, אלא אם מתמלאות דרישות הסמכה מתאימות. תשלום התמורה ממכירת מניותיה הרגילות של החברה בארצות הברית כפוף לדרישת ניכוי (backup withholding) ולדרישות דיווח על מידע, אלא אם בעל הזכות (beneficial owner) מצהיר תחת עונש בגין שבועת שקר כי הוא בעל מניות שאינו אמריקאי (ולמשל אין בפועל ידע או סיבה לדעת כי בעל הזכות הוא חייב אמריקאי) או המחזיק באופן אחר מבסס פטור מדרישות כאמור. תשלום התמורה בגין מכירת מניותיה הרגילות של החברה באמצעות מתווכים פיננסיים מסוימים הקשורים לארה"ב כפוף לדרישות הדיווח של מידע (אך לא לדרישות ניכוי (backup

withholding) אלא אם כן יש בידי מתווך הפיננסי כאמור ראיות מתועדות ברשומותיו כי בעל הזכות הוא אינו בעל מניות אמריקאיות העונה לדרישות תנאים מסוימים או כי נקבע לגביו פטור באופן אחר.

ב. ניכוי המס במקור (backup withholding) אינו מס נוסף ועשוי להיות מוחזר או מזוכה כנגד חבות מס ההכנסה הפדראלית האמריקאית של בעלי המניות, בתנאי שהמידע הנדרש הוגש במועד ל-IRS.

2.13.11. ניכוי FATCA

ניכוי מס פדראלי אמריקאי בשיעור 30% בדרך כלל יוטל על תשלומים מסוימים שבוצע ל"מוסד פיננסי זר" (כהגדרתו באופן ספציפי בכללים במסגרת חוק הציות למס של חשבון זר), אלא אם מוסד כאמור חותם על הסכם עם רשויות המס של ארה"ב לניכוי תשלומים מסוימים ולגבייה ולהעברה לרשויות המס של ארה"ב של מידע משמעותי בנוגע לבעלי חשבון אמריקאים של המוסד האמור (הכולל בעלי הון וחוב מסוימים של המוסד האמור, וכן בעלי חשבונות מסוימים שהם ישויות זרות עם בעלים אמריקאים) או זכאי באופן אחר לפטור מכללים אלה. מוסדות פיננסיים זרים הממוקמים בתחומי שיפוט להם ישנם הסכמים בין ממשלתיים עם ארצות הברית המסדירים דרישות ניכוי מס ודיווח אלה, עשויים להיות כפופים לכללים שונים. במסגרת חוק הציות למס של חשבון זר והנחיות מנהליות, ניכוי מס פדראלי אמריקאי בשיעור 30% בדרך כלל גם יוטל על תשלומים מסוימים שבוצעו לישות זרה לא פיננסית אלא אם ישות כאמור מספקת לסוכן הניכוי במקור אישור המזהה חלק מהבעלים האמריקאים הישירים והעקיפים שלה. בנסיבות מסוימות, בעל מניות עשוי להיות זכאי להחזרים או לזיכויים של מסים כאמור. ניכוי מס כאמור מוטלים על חלוקות ששולמו ביחס למניות הרגילות של החברה, שאינם עומדים בדרישות שלעיל. התקנות המוצעות כיום קובעות כי ניכוי במקור על פי ה-FATCA אינו חל על ההכנסה ברוטו כתוצאה ממימוש של נכסים מסוג הנכסים אשר יכולים להניב דיבידנדים או ריבית בארה"ב, עם זאת יצוין כי, גרסאות קודמות של כללים כאמור כן היו מחילות על ההכנסות ברוטו את כללי ה-FATCA. משלמי המסים (כולל סוכני ניכוי במקור (withholding agents)) יכולים כיום להסתמך על התקנות המוצעות עד למתן הוראות סופיות בעניין. בעלי מניות צריכים להתייעץ עם יועצי המס להם בנוגע להשלכות האפשריות של חקיקה זו על הבעלות והפירעון של מניותיהם מתוך המניות הרגילות של החברה.

2.13.12. מס עיזבון בארה"ב

מניות רגילות שהינן בבעלות בעל מניות שאינו אמריקאי, או נחשבות כנמצאות בבעלותו (כפי שמוגדר במיוחד לצורכי מס עיזבון פדראלי בארה"ב) בעת מוות, יכללו בעיזבון (ברוטו) (Gross estate) של אותו אדם לצורכי מס עיזבון פדראלי בארה"ב ולפיכך עשויות להיות כפופות למס עיזבון פדרלי אמריקאי (US federal estate tax), אלא אם נקבע אחרת בחוק מס עיזבון או באמנה רלוונטית.

2.14. הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אשר ניתן להנפיק על פי דין (ביחד בפרק זה: "ניירות הערך הכלולים")¹⁰.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי

¹⁰ בהקשר זה יצוין כי החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת מתחייבים כי החברה לא תגייס חוב (אגרות חוב לא המירות למניות והמירות למניות) מהציבור בישראל.

ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת. יצוין כי קודם לביצוע הצעה של נייר ערך כלשהו על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תעביר החברה לבורסה חוות דעת מאת עורך דין אמריקאי כמתואר בכריכת התשקיף.

פרק 3 - הון המניות של החברה

3.1. הון מניות החברה לתאריך התשקיף

- 3.1.1. הון המניות הרשום של החברה בתאריך התשקיף מורכב מ-100,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת של החברה (להלן: "מניות רגילות")¹.
- 3.1.2. מתוך הון המניות הרשום כאמור, הונפקו ונפרעו, נכון למועד התשקיף, 1,000 מניות רגילות.

3.2. השינויים שחלו בהון מניות החברה

- 3.2.1. להלן השינויים שחלו בהון הרשום בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף:

מנות מניות רגילות ללא ערך נקוב		מהות השינוי	תאריך
סך הכל הון רשום	רשום		
100,000	100,000	הקמת החברה	18.12.2018
100,000	100,000	סה"כ נכון למועד התשקיף	

3.2.2. השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות ללא ערך נקוב	התמורה שנתקבלה בגין המניות	סה"כ מניות בהון המונפק והנפרע (במצטבר)	שווי החברה לאחר הכסף הנגזר מההקצאה
18.12.2018	הקצאה ל-William Z. Hertz	333	333	333	ל.ר.
	הקצאה ל-Sara Hertz Gordon	333	333	333	ל.ר.
	הקצאה ל-Isaac Hertz	334	334	334	ל.ר.
	סה"כ לתאריך התשקיף	1,000	1,000	1,000	ל.ר.

(*) בסמוך לפני מועד השלמת ההנפקה, החברה תרכוש את המניות המוחזקות על ידי המחזיקים כאמור בטבלה זו לעיל בתמורה לסכום שהושקע, קרי 1,000 דולר.

3.3. הרקע להקמת החברה

למונחים בס"ק זה להלן, תהא המשמעות שניתנה להם בפרק 7 להלן, זולת אם נאמר אחרת.

ההנפקה מכוח תשקיף זה, נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב (Rollup), כהגדרת המונח זה בפרק 7, שבוצע בקבוצת הרץ עובר למועד התשקיף, אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי

¹ יצוין כי בכוונת החברה לפעול לתיקון מסמכי ההתאגדות של החברה במועד הסמוך למועד ההנפקה ולהגדיל את ההון הרשום של החברה בהתאם לצרכי ההנפקה וכן לקבוע כחלק מההון הרשום, מניות בכורה. החברה מתחייבת כי לא תרשום למסחר בבורסה מניות בכורה אלא לאחר שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר וזאת בכפוף להוראות הדין ולעמידה בתנאים האמורים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, ככל שיהיו. כמו כן, אין באמור כדי ללמוד על כוונת החברה להנפיק מניות בכורה.

משרה בכירה בקבוצה העבירו את החזקותיהם ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב לתאגיד חדש שכוון למטרה זו, הוא ה-Operating Partnership (OP) בתמורה להקצאת יחידות OP.

לאחר השלמת הליך רה הארגון, ה-Operating Partnership מוחזקת על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב כאמור בסעיף 7.1.2.2 ג' להלן. השותף הכללי ב-Operating Partnership הינו החברה אשר **אינה מחזיקה** נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב-Operating Partnership. יצוין כי עם וככל שהחברה תשלים את ההנפקה מכוח תשקיף זה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ-GP ב-Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של החברה לבין יחידת OP שתוקצה לחברה עומד על יחס קבוע של 1:1 – יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

3.4. המרה או פדיון יחידות OP, כהגדרת המונח בפרק 7 למניות החברה

3.4.1. הזכות לבקשת הפדיון

כאמור בסעיף 7.1.2.4 ג' להלן, בכל עת לאחר תקופת חסימה של 12 חודשים ממועד ההנפקה, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר מניית החברה הממוצע על פני עשרה ימי מסחר הקודמים למועד האמור, ביחס של 1:1).

ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות את יחידות ה-OP בתמורה למזומן (ממקורותיה של ה-OP) או לחלופין תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של ה-OP לפדות (את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בחברה (ביחס של 1:1) (להלן: "**בקשת פדיון**"). בהתאם לעמדת יועצי המס של החברה בארה"ב, אירוע של פדיון יחידות OP למזומן או למניות החברה עשוי להוות אירוע מס בארה"ב לכל מחזיק יחידות OP ברמה הפרטנית.

יצוין כי ההחלטה של ה-OP לעניין מספר בקשות פדיון שיוגשו במקביל על ידי מספר בעלי יחידות OP תתקבל באופן אחיד. קרי, במועד מסוים, ה-OP תקבל החלטה זהה ביחס לכל אחד ממבקשי בקשת פדיון שהגישו בקשת פדיון באותה פעימה (תמורה במזומן או תמורה במניות החברה או שילוב של השניים, גם כאן באופן שווה ואחיד בין המבקשים באותה פעימה).

יצוין כי זכות מחזיקי יחידות ה-OP להגשת בקשת פדיון, תהא כפופה למספר מגבלות, אשר המהותיות שבהן הינן:

- בקשת הפדיון, לא תגרום לאיזו הפרה של מגבלות החלות על מניות החברה אשר מטרתן, לאפשר לחברה לעמוד בדרישות לסיווג כ-REIT בהתאם לאמור בחוק המס הפדראלי של ארה"ב;
- בקשת הפדיון, לא תפגע ביכולת הסיווג של ה-OP כשותפות לצרכי מס בארה"ב;
- בקשת הפדיון לא תגרום לשותפות להיחשב כשותפות נסחרת "Publicly Traded Partnership" בהתאם לחוק המס הפדראלי של ארה"ב;
- בקשת הפדיון, לא תגרום ביכולת החברה להיות מסווגת כ-REIT בהתאם לאמור בחוק המס הפדראלי של ארה"ב.

3.4.2. אופן ההמרה של יחידות OP למניות ה-REIT

ככל שה-OP תחליט לא לבצע פדיון במזומן אלא תחליט לפעול בדרך של המרה למניות ה-REIT, אופן ביצוע ההמרה כאמור יבוצע בדרך של הצעה לא אחידה בהתאם לתקנה 11(א)(3) לתקנות

ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007², במטרה לאפשר הנפקה של מניות חופשיות ולא חסומות. זאת, על מנת לאפשר לבעלי היחידות ה-OP אשר יקבלו מניות חופשיות בחברה למכור את המניות שלהם בשוק החופשי, בין היתר לצורך תשלום חבות המס האישית שלהם בארה"ב, ככל שזו קיימת, הנובעת מעצם המרת יחידות ה-OP שלהם למניות של ה-REIT (להלן: "המרה בדרך של הצעה לא אחידה"). יובהר אפוא, כי המרה בדרך של הצעה לא אחידה תבוצע עבור שלושה (3) מחזיקי יחידות OP ומעלה.

בהמשך לאמור לעיל, המרה עבור שני (2) מחזיקי יחידות OP ומטה, תבוצע בדרך של הקצאה פרטית של מניות ה-REIT. המניות נשוא ההקצאה הפרטית כאמור, תהיינה חסומות בהתאם להוראות סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000. עם זאת, החברה תאפשר לבעל מניות נשוא ההקצאה הפרטית כאמור, לבצע הצעת מכר של מניותיו על מנת למוכרן באופן חופשי (שחרור ממגבלות החסימה כאמור)³.

יצוין לעניין זה כי בהתאם למידע שנמסר לחברה מיועציה המשפטיים בארה"ב, המהלך כאמור, יהיה פטור מהליך רישום לפי חוק ניירות ערך האמריקאי ומניות אלו תהיינה חופשיות לכל דבר ועניין.

3.4.3. להלן לוח זמנים לביצוע ההמרה או הפדיון כאמור:

א. החל מחלוף 12 חודשים ממועד ההנפקה, יהא רשאי כל מחזיק יחידת OP להגיש בקשת פדיון ל-OP, בגין כל או חלק מיחידות ה-OP אשר בידיו, זאת ביום ה-15 או ביום האחרון לכל חודש קלנדארי (להלן: "הודעת בעל יחידת OP");

ב. בתוך שישה ימי עסקים ממועד קבלת הודעת בעל יחידת ה-OP על ידי ה-OP, תהא ה-OP מחויבת להמיר את יחידת ה-OP הרלוונטית בתמורה למניה אחת של ה-REIT, ביחס קבוע של 1:1 או ככל שה-OP, תחליט שלא להמיר את יחידת ה-OP הרלוונטית במניה של ה-REIT כאמור, אזי תהא מחויבת לפדות יחידת ה-OP הרלוונטית בתמורה למזומן, לא יאוחר מחלוף עשרה ימי עסקים ממועד קבלת הודעת בעל יחידת ה-OP כאמור^(*);

ג. יובהר כי באחריות בעל יחידת ה-OP כאמור לספק לחברה את כל המידע הדרוש לצורך הוכחת עמידתו במגבלות ההחזקה של מניות ה-REIT המפורטות בסעיף 3.6 לעיל. לוחות הזמנים האמורים לעיל, הינם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי הדין בישראל, לרבות אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") ורשות ניירות ערך, ככל שנדרש.

^(*) יצוין כי כל החלטה בדבר המרה ו/או פדיון כאמור לעיל, בקשר עם יחידות OP המוחזקות על ידי ילדי הרץ, תתקבלנה ללא השתתפות הדירקטורים מטעם חברת הייעוץ.

² לרבות בכפוף לקבלת אישור הבורסה ולעמידה בתנאים האמורים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו.
³ מובהר בזאת כי העלויות שתנבענה לחברה מכוח פרסום דוח הצעת המדף להצעת המכר תוטלנה במלואן על אותו בעל מניות המבקש לבצע את הצעת המכר כאמור וזאת בכפוף לכך שהחברה תהא זכאית להציע ניירות ערך על בסיס תשקיף מדף וכל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

3.5. ניירות ערך המוחזקים על-ידי בעלי ענין בחברה

למיטב ידיעת החברה, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, לא יהיה אדם אשר יחזיק מחצית או יותר מזכויות ההצבעה בחברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה ולפיכך לא יהיה בעל שליטה בחברה.

3.6. מגבלות על החזקת מניות החברה

3.6.1. כמפורט בפרק 4 להלן, מסמכי ההתאגדות של החברה כוללים הוראות המגבילות את החזקת מניות החברה והעברתן אשר מטרתן בין היתר, לאפשר לחברה לעמוד בדרישות לסיווג כ-REIT בהתאם לאמור בחוק המס הפדראלי של ארה"ב.

בתמצית, הדרישות האמורות קבועות כי על מנת לשמר את סיווג החברה כ-REIT בהתאם לחוק המס הפדראלי לא יחזיקו 5 מחזיקים או פחות (במישרין או בעקיפין) למעלה מ-50% מהון המונפק והנפרע של החברה במחצית השניה של כל שנת מס (להלן: "**מבחן ה-5/50**"). כתנאי נוסף לסיווג החברה כ-REIT, על מניות החברה להיות מוחזקות על ידי לפחות 100 אנשים במשך לפחות 335 ימים במשך 12 חודשי מס רצופים. יצוין כי שני התנאים האמורים יחולו על החברה, החל משנת המס השניה שלה. על מנת להבטיח את עמידת החברה בדרישות האמורות, ההוראות המפורטות להלן, ישולבו במסמכי ההתאגדות של החברה כדלקמן:

3.6.2. בכפוף לחריג שיפורט בסעיף 4.10.3 להלן ומבחן 5/50, לא יחזיק אדם (Person) או תאגיד (Entity), במישרין או בעקיפין למעלה מ-7.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בין אם לפי שווי החזקות או לפי מספר מניות מוחזקות⁴; או 7.5% מהשווי הכולל של מניות החברה שהונפקו, לפי המחמיר. לעניין זה לא יובאו בחשבון מניות לא נפרעות במלואן בהתאם להוראות החוק המס הפדראלי של ארה"ב (להלן: "**מגבלת ההחזקה**").

3.6.3. מסמכי ההתאגדות של החברה קובעים כי לדירקטוריון החברה תהא הסמכות, מראש או בדיעבד, לאשר לאדם מסוים לחרוג ממגבלת ההחזקה (להלן בס"ק זה בלבד: "**המחזיק המבקש**") ולאשר באופן פרטני סף החזקה גבוה יותר ממגבלת ההחזקה. כתנאי לאישור חריגה זאת, הדירקטוריון רשאי לבקש כתנאי מהמחזיק המבקש, מצגים מסוימים או התחייבויות מסוימות, הנדרשות באופן סביר לדירקטוריון החברה על מנת להבטיח שהחזקות המחזיק המבקש במניות החברה לא פוגעות ולא תפגענה בעתיד ביכולת הסיווג של החברה כ-REIT בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי. בנוסף רשאי דירקטוריון החברה לדרוש המצאת חוות דעת משפטית או פניה לרשויות המס האמריקאיות לשיעור רצונו ולשיקול דעתו הבלעדי על מנת לאשר או להבטיח את המשך סיווג החברה כ-REIT.

3.6.4. כמו כן, לעניין עמידת החברה במבחן ה-5/50 יראו בהחזקת אדם ומשפחתו הקרובה כהחזקה אחת, משכך, ילדי הרץ, עשויים להיות מסווגים לצרכי מבחן ה-5/50 כמחזיק יחיד. בכוונת החברה להעניק לילדי הרץ אישור לחריגה ממגבלת ההחזקה מבלי לפגוע במבחן ה-5/50 ובאופן שכל ילדי הרץ, בני זוגם, התאגידים המוחזקים על ידם (לרבות חברת הייעוץ) ומר יהודה הרץ על פי העניין, יחזיקו לא יותר יחדיו מ-19% מההון המונפק והנפרע של החברה (להלן: "**שיעור ההחזקה המקסימאלי של הרץ**").

3.6.5. כמו כן, בקשר עם רה הארגון המפורט בפרק 7, החברה תבחן הענקת אישור לחריגה ממגבלת החזקה למשקיעי הרץ מסוימים (שאינם נמנים על משפחת הרץ) אשר יבקשו להמיר את יחידות ה-OP שלהם למניות ה-REIT, כבר במועד ההנפקה. מובהר כי אישור חריגה כאמור, יעניק למחזיק המסוים אישור להחזיק עד לא יותר מ-9.8% מסך ההון המונפק והנפרע של החברה. יחד עם זאת

⁴ יצוין כי בענייננו, במצב דברים בו לחברה סוג מניות אחד, אין משמעות להבחנה בין החזקה לפי שווי לבין החזקה לפי כמות מניות.

יובהר כי ככל שיוענק אישור חריגה שכזה, יפחת שיעור ההחזקה המקסימאלי של הרץ באופן יחסי.

כך לדוג': אם יאשר דירקטוריון החברה חריגה כאמור, כך שמחזיק צד ג' מסוים יוכל להחזיק שיעור מקסימאלי של 9.8% מההון המונפק והנפרע של החברה (9.8% מהווים הגדלה של 2.3% משיעור ההחזקה 7.5% שנקבע במגבלת ההחזקה שתעוגן במסמכי ההתאגדות), אזי שיעור ההחזקה המקסימאלי של הרץ יוקטן בהתאמה ב-2.3% לשיעור החזקה מקסימאלי של 16.7%.

ככל שאותו מחזיק צד ג' יצמצם את החזקותיו כך שיחזיק פחות מ-9.8% מההון המונפק והנפרע של החברה, אזי יועלה בחזרה שיעור ההחזקה המקסימאלי של הרץ, בהתאמה.

יצוין בקשר עם ההמרה האפשרית של יחידות OP למניות החברה על ידי אחד ממשקיעי הרץ כמפורט בסעיף 3.8 להלן, בכוונת החברה להעניק לאותו מחזיק אישור מחריגה ממגבלת ההחזקה כאמור, כך שאותו מחזיק יחזיק 9.8% מסך מניות החברה ואילו שיעור ההחזקה המקסימאלי של הרץ יופחת בהתאמה ל-16.7%, בהתאם להוראות בסעיף 3.6.5 זה.

3.6.6 בהמשך לאמור לעיל, מסמכי ההתאגדות של החברה אוסרים החזקת או העברה של מניות החברה כדלקמן:

א. לא יחזיק אדם במניות החברה ככל שיהיה בהחזקה זו כדי לפגוע בסיווג החברה כ-REIT.

ב. לא יעביר אדם מניות החברה ככל שיהיה בכך כדי לפגוע בדרישה כי מניות החברה יוחזקו על ידי 100 אנשים שונים או יותר וזאת החל מהמועד שבו מניות החברה יוחזקו על די 100 אנשים או יותר.

ג. לא יחזיק אדם במניות החברה ככל שיהיה בהחזקה זו כדי לגרום לחברה להיות מוגדרת כ"מוחזקת בקרבה" (Closely Held) כמשמעות המונח בחוק המס הפדראלי של ארה"ב. יצוין בהתאם להוראות חוק המס הפדראלי, REIT תסווג כ"מוחזקת בקרבה" (Closely Held) אם במשך המחצית האחרונה של כל שנת מס, יותר מ-50% משווי מניות ה-REIT מוחזק, במישרין או בעקיפין, על ידי פחות מחמישה מחזיקים.

ד. לא יחזיק אדם במניות החברה ככל שיהיה בהחזקה זו כדי לגרום לכך שהכנסתה של החברה (Income), אשר הייתה אמורה להיות מסווגת כהכנסה מדמי שכירות נדל"ן, תסווג שלא ככזאת. מטרת המגבלה כאמור הינה, למנוע מצב של ניגוד עניינים בין שוכר של ה-REIT לבין בעל מניות של הריט באחוז החזקה מסוים כדלקמן. במצב בו בעל מניות מחזיק ב-10% ומעלה ממניות ה-REIT וגם מחזיק ב-10% ומעלה במניות של שוכר מסוים – ההכנסה בגין אותו שוכר עלולה שלא להיחשב כהכנסה מזכה לעניין מבחן ההכנסה (Qualified REIT income).

3.6.7 בהתאם לאמור במסמכי ההתאגדות של החברה, במקרה של העברה של מניות החברה או אירוע דומה אשר יגרמו לאדם להפר את מגבלת החזקות המפורטת לעיל או המגבלות האחרות המפורטות בסעיף 4.11.4 לעיל, אזי המניות העודפות אשר יצרו את ההפרה/ההפרות האמורות (מעוגלת למספר השלם הגבוה) (להלן: "המניות העודפות" ו-"המחזיק המפר", לפי העניין), יועברו באופן אוטומטי לנאמנות (להלן בס"ק זה בלבד: "הנאמן") אשר הנהנים הבלעדיים בה, יהיו ארגוני צדקה שיבחרו על ידי החברה. לא יהיו לאדם אשר הימנו נלקחו המניות העודפות, כל זכות על מניות העודפות, אשר יוחזקו בנאמנות כאמור.

3.6.8 הנאמן חייב יהיה למכור את המניות העודפות לאדם או תאגיד שיבחר על ידו ואשר יכול להחזיק במניות העודפות מבלי לגרום להפרת מגבלת החזקות המפורטת לעיל או המגבלות האחרות המפורטות בסעיף 4.11.4 לעיל. עם מכירת המניות העודפות, הזכויות של הנאמן במניות העודפות תפקענה והנאמן יחלק למחזיק המפר את הנמוך מבין הסכומים הבאים: (א) המחיר ששולם על ידי המחזיק המפר בגין המניות העודפות (או במקרה שהמחזיק המפר לא שילם תמורה בגין המניות העודפות (לדוג' במקרה של מתנה או עסקאות דומות), את השווי ההוגן של המניות העודפות במועד העברתן לנאמן מהמחזיק המפר); ו-(ב) תמורת מכירת המניות העודפות שנתקבלה על ידי הנאמן (נטו מהוצאות עסקה). יובהר כי ככל ויותר בידי הנאמן עודף מתמורת

המכירה כאמור ו/או סכומים שיצטברו בגין חלוקות הנובעות מהחזקה במניות העודפות, עודף זה יוותר בידיו לצרכי ארגוני הצדקה כאמור לעיל.

3.6.9. הנאמן ימונה על ידי החברה ויהיה בלתי קשור לחברה או לכל מחזיק מפר.

3.6.10. בתום כל שנת מס של ה-REIT, כל מחזיק במניות החברה אשר יחזיק ביותר מ-5% (או שיעור נמוך יותר שיקבע על ידי חוק המס הפדראלי בארה"ב והתקנות שיותקנו על ידו) בהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לבקשת החברה לאחר סיום כל שנת מס, יגיש לחברה הצהרה בכתב ובה יפרט: את שמו, כתובתו, סך מניות החברה המוחזקות על ידי אותו מחזיק ואופן החזקת המניות האמורות. המחזיק האמור יספק לחברה כל מידע אחר שתדרוש החברה על מנת לבחון את ההשפעה, ככל שיש כזו, של החזקות אותו מחזיק על סיווג החברה כ-REIT ועל העמידה במגבלת ההחזקה.

3.7. מגבלות על רכישת שליטה בחברה

לפרטים בדבר המגבלות על ההחזקה במניות החברה, לרבות על שיעורי ההחזקה, בהתאם לחוק המס הפדראלי בארה"ב, ראו בפרק 4 להלן.

לפרטים בדבר מנגנון מינוי והחלפת דירקטורים בדירקטוריון החברה, ראו בפרק 8 להלן.

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקותיהם של בעלי עניין בניירות הערך של החברה הינן כמוצג בטבלה בעמוד הבא

יצוין כי הטבלה להלן, משקפת מצב לפיו היחס בין מניה אחת של ה-REIT לבין יחידת OP עומד על יחס קבוע של 1:1 – יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה. משכך הטבלה להלן משקפת מצב דברים זה וכוללת גילוי גם בדבר בעלי עניין בקרב מחזיקי יחידות ה-OP לפני ואחרי ההנפקה כדלקמן. לפרטים בדבר הוראות החסימה החלות על המחזיקים המפורטים בטבלה להלן בהתאם למערכות הדינים וההסכמים החלים על החברה, ראו בסעיף 3.10 להלן.

יצוין כי כחלק מההסכמות עם אחד המשקיעים הנמנים על משקיעי הרץ, הנ"ל הודיע לחברה כי בכוונתו לפנות בסמוך לפני ההנפקה ל-OP בבקשה לפדות חלק מיחידות ה-OP המוחזקות על ידם. בכוונת ה-OP לדון בבקשה כאמור בהתאם לכללים המנויים בסעיף 3.4 לעיל. ככל שה-OP תחליט לפעול להמרת אותן יחידות ה-OP למניות החברה, הן תוקצינה למשקיע בדרך של הקצאה פרטית ותהיינה חסומות כמתואר בסעיפים 3.8 ו-3.9.2 להלן⁵. טבלת ההחזקות להלן מניחה כי ה-OP תחליט לפעול להמרת אותן יחידות ה-OP למניות החברה. יצוין כי ככל והקצאה פרטית כאמור תיעשה לאחר מועד ההנפקה, היא תיעשה בכפוף לקבלת אישור הבורסה לעמידה בתנאים האמורים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

5 בנוסף לכללי החסימה הקבועים בדיון החל על החברה, לרבות חוק ניירות ערך והנחיות הבורסה.

סוג המחזיק	שם המחזיק	החזקה במניות נכון ליום 30 ביוני 2019	שיעור החזקה בהון ובהצבעה של החברה נכון ליום 30 ביוני 2019	החזקה במניות ערב פרסום תשקיף זה	שיעור החזקה בהון ובהצבעה של החברה ערב פרסום תשקיף זה	שיעור החזקה ביחידות OP לאחר רה הארגון	שיעור החזקה במניות הרגילות של החברה וביחידות ה-OP לאחר ההנפקה כמות ניירות הערך ושיעור ההחזקה בהם הינם בהנחת הקצאת מלוא כמות היחידות המוצעות על פי התשקיף (כ-120 מיליון דולר)			
							שיעור החזקה במניות החברה	שיעור החזקה בזכויות ההון וההצבעה בחברה	שיעור החזקה ביחידות OP	שיעור בהון ובהצבעה בדילול מלא
בעלי עניין	William Z. Hertz ⁶	333	33%	333	33%	15.32%	0%	0%	13.47%	13.47%
	Sara Hertz Gordon ⁶	333	33%	333	33%	15.32%	0%	0%	13.47%	13.47%
	Isaac Hertz ⁶	334	34%	334	34%	15.32%	0%	0%	13.47%	13.47%
	Judah Hertz	--	--	--	--	0%	0%	0%	0%	0%
	Gary S. Horwitz	--	--	--	--	2.28%	0%	0%	2.00%	2.00%
נושאי משרה בכירה בחברה (אשר אינם עונים להגדרת בעל עניין)	John D. Forbess	--	--	--	--	0.51%	0%	0%	0.45%	0.45%
	James M. Ingram	--	--	--	--	0.03%	0%	0%	0.03%	0.03%
	James Kasim	--	--	--	--	0%	0%	0%	0%	0%
חברת הייעוץ	Hertz Group REIT Advisor, LLC	--	--	--	--	0%	0%	0%	1.35%	1.35%
שותפי הרץ	שותפי הרץ	--	--	--	--	48.65%	0%	0%	42.78%	42.78%
	Gordon Diamond ^{***}	--	--	--	--	2.57%	9.80%	9.80%	2.26%	2.26%
ציבור המשקיעים (בהנחה הקצאת מלוא כמות היחידות המוצעות על פי התשקיף – 120 מיליון דולר)		--	--	--	--	0%	90.20%	90.20%	10.72%	10.72%
סה"כ		1,000	100%	1,000	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*דילול מלא בטבלה זו משמעו המרה מלאה של כל יחידות ה- OP הקיימות לאחר רה הארגון, במצב היפוטטי שאינו מביא בחשבון המגבלות החלות על החברה בקשר עם החזקה בניירות ערך, אשר מטרתן בין היתר, לאפשר לחברה לעמוד בדרישות לסיווג כ-REIT בהתאם לאמור בחוק המס הפדראלי של ארה"ב.

** נכון למועד התשקיף אין לחברה ניירות המירים.

6 במישרין ו/או בעקיפין באמצעות נאמנויות שהם ו/או משפחתם הנהנים בהם.
7 בכפוף לאישור חריגה אשר ניתן בהתאם להוראות סעיף 3.6.5 לעיל.

****_בסמוך לפני מועד השלמת ההנפקה, כאמור בסעיף 3.2.2. לעיל, החברה תרכוש את המניות המוחזקות על ידי המחזיקים כאמור בטבלה זו לעיל בדרך של רכישה עצמית.**

***** משקיע הרץ אשר יגיש בקשת פדיון ל-OP בסמוך לפני ההנפקה. האמור בטבלה זו לעיל הינו בהנחה כי ה-OP יחליט להמיר את יחידות אלה ולא לפדותן במזומן.**

טבלה כאמור תינתן במסגרת הדוחות הרבעוניים ובדוח השנתי של החברה.

3.8. מגבלות חסימה מהדין האמריקאי, על יחידות ה-OP ומניות ה-REIT

תקנה 144 לחוק ניירות ערך האמריקאי (Rule 144) עוסקת בחסימה של ניירות ערך כדלקמן:

א. ניירות ערך שהוקצו בהקצאה פרטית דוגמת יחידות ה-OP שהינן יציר רה הארגון אשר יוקצו לשותפי הרץ (שאינם ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה) (להלן: "ניירות ערך חסומים"). על ניירות ערך חסומים יחולו הכללים הבאים:

- ניירות ערך חסומים, יהיו חסומים לתקופה בת 12 חודשים ממועד ההקצאה ככל שמדובר בחברה לא רשומה ובת שישה חודשים ככל שמדובר בחברה רשומה. לענייננו, יחידות ה-OP, שתוקצנה לשותפי הרץ, במסגרת רה הארגון, תהיינה חסומות לתקופה של שישה חודשים. כמו כן, ככל שבמסגרת רה הארגון חלק משותפי הרץ יחליטו כי ברצונם לקבל מניות REIT, חלק יחידות ה-OP, אזי המניות האמורות תהיינה חסומות באופן זהה, קרי לשישה חודשים ממועד רה הארגון.

- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כמתואר בסעיף 3.4 לעיל, בחלוף 12 חודשים ההנפקה תקום לבעלי יחידות ה-OP הזכות לדרוש מה-OP פדיון במזומן או המרה של יחידות ה-OP שלהם למניות ה-REIT. בתוך כך, מניות ה-REIT שתוקצנה לבעלי יחידות ה-OP כתוצאה ממימוש זכות ההמרה כאמור, תהיינה חופשיות, ללא מגבלות חסימה וללא צורך בהליך רישום כלשהו בארה"ב.

- יצוין כי ככל שיוקצו בעתיד יחידות ה-OP חדשות או מניות REIT בהקצאה פרטית, יחולו עליהם כללי החסימה האמורים לעיל. זאת, בנוסף לכללי החסימה הקבועים בדיון החל על החברה, לרבות חוק ניירות ערך.

ב. ניירות ערך שהוקצו לדירקטורים, נושאי משרה בכירה, בעלי מניות מהותיים ובעלי עניין. לדוגמא, יחידות ה-OP, שהינן יציר רה הארגון אשר יוקצו לילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה ולחברת הייעוץ או מניות ה-REIT שתוקצנה להם בעתיד (להלן: "ניירות ערך חסומים לבעלי עניין"). על ניירות ערך חסומים לבעלי עניין יחולו ההוראות הבאות:

- ניירות ערך חסומים לבעלי עניין, יהיו חסומים ללא מגבלת זמן ויהיו ניתנים למכירה חוזרת בכפוף למגבלות כמות, זמן ואופן המכירה (טפטוף של מכירה עד 1% מהון המונפק והנפרע של ה-REIT בכל שלושה חודשים וכן מגבלות נוספות כגון מכירה בבורסה בלבד). מובהר כי בתקופת 12 החודשים הראשונים לאחר ההנפקה, לא תתאפשר מכירה חוזרת כאמור אלא באישור החברה.

- עם זאת בחלוף 12 חודשים ממועד השלמת ההנפקה של מניות ה-REIT, החברה תבצע בארה"ב הליך של שחרור מחסימה של אותם ניירות ערך חסומים לבעלי עניין בדרך של הגשת Shelf Registration בארה"ב אשר למעשה "ישחרר" את אותם ניירות ערך חסומים למפרע, הגם שטרם הומרו למניות ה-REIT והגם שאין כל התחייבות כי מחזיקי אותם ניירות ערך חסומים לבעלי עניין ימכרו את ניירות הערך שלהם במועד זה או בכלל. כמו כן, החל ממועד זה ניירות ערך חסומים לבעלי עניין וניירות ערך החסומים הינם בעלי מעמד זהה מבחינת חסימה.

- יובהר כי ככל שיוקצו בעתיד יחידות ה-OP חדשות או מניות REIT לילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה ולחברת הייעוץ, אזי ניירות ערך אלה יהיו חסומים על פי כללי החסימה המתוארים בס"ק א' ובחלוף תקופת השישה חודשים האמורה לעיל, יחולו עליהם ההוראות החסימה של ניירות ערך חסומים לבעלי עניין, זאת בנוסף לכללי החסימה הקבועים בדיון החל על החברה, לרבות חוק ניירות ערך. עם זאת, יראו בניירות ערך אלה ככאלה אשר שוחררו באותו Shelf Registration שיבוצע כאמור לעיל בחלוף 12 חודשים ממועד ההנפקה.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.9 זה לעיל, ילדי הרץ, נושאי המשרה הבכירה בחברה, חברת הייעוץ ושותפי הרץ, לפי העניין, לקחו על עצמם מגבלה נוספת (הסכמית) לפי יחידות ה-OP ו/או מניות החברה שברשותם יהיו חסומים בחסימה מוחלטת לתקופה בת 180 יום ממועד ההנפקה.

3.9. חסימת ניירות ערך על פי הדין בישראל

3.9.1. הגדרות:

"בעל עניין" – לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל ענין.

"עובד שהינו בעל עניין" עובד שהינו בעל עניין בחברה מכוח החזקת מניות או שיהיה לבעל עניין בחברה מכוח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך ההמירים שאינם רשומים למסחר בבורסה, המוחזקים על ידו, לרבות אלו שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" - כל אחד מאלה:

א. מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל ענין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר וסופה במועד הרישום למסחר;

ב. מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר;

ג. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

א. מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.

ב. מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

"עסקה או פעולה": לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

"מניה" – לרבות נייר ערך המיר.

3.9.2. **על בעלי העניין בחברה חדשה במועד הרישום למסחר**, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שיוצעו במסגרת הצעה לציבור על פי תשקיף זה (על פיו תירשם החברה לראשונה למסחר), יחולו תנאי החסימה הבאים :

א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (להלן : **"המניות החסומות"**).

ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

ג. בתום שמונה עשר חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.9.3. **על מחזיק במניות בחברה חדשה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה**, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים :

א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה המחזיק במניות כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (להלן : **"המניות החסומות"**).

ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד לתום החודש התשיעי שלאחר מועד הרישום, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות, מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

ג. בתום תשעה חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע עסקה או פעולה במניות החסומות.

האמור בסעיפים 3.10.2 ו-3.10.3 לא יחול על עובדים שאינם עובדים שהינם בעלי עניין.

3.9.4. **למרות האמור בסעיף 3.10 זה לעיל**, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן :

א. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.

ב. החל מתום ששה חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר כאמור בסעיף 3.10 זה לעיל.

ג. מנכ"ל הבורסה, או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

ד. ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף 3.10 זה לעיל, שנקבעה בהנחיות הבורסה.

ה. ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות, לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר כאמור בסעיף 3.10 זה לעיל.

ו. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בהתקיים התנאים הבאים :

(1) במקום המניות מושא העסקה או הפעולה יחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.

(2) המניות שיחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהן תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה כאמור בסעיף 3.10 זה לעיל, למשך תקופת החסימה שנותרה.

ז. נחסמו ניירות ערך כאמור בסעיפים (ה) או (ו) לעיל על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור עד לתום תקופת החסימה.
לעניין סעיף קטן זה:

"מחזיק במניות חסומות" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לא.

"מלוא הבעלות" או **"בבעלותו המלאה"** – בין במישרין ובין בעקיפין.

ח. מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות, לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהצעה לא אחידה, כקבוע בתנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז – 2007, וזאת לתקופה של עד 30 ימים לאחר תאריך פרסום התשקיף.

3.9.5. הוראות סעיף 3.10 לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.9.6. הוראות כלליות

א. לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה המניות החסומות יופקדו בידי שמענוב נאמנויות בע"מ, שהינה חברה לנאמנות של משרד עורכי הדין שמענוב ושות' (להלן בסעיף זה: **"הנאמן"**)⁸ במשך תקופת החסימה באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים תוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן תהיה זכות חתימה בפקדון.

ב. נחסמו מניות על פי הוראות דלעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שיחולקו בגין המניות החסומות, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

ג. נחסמו מניות על פי הוראות דלעיל והוצעו בגין המניות החסומות מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן:

(1) ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

(2) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

על המניות שתנבענה מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות ששוויה על פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות - יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

ד. בהתאם להנחיות הבורסה, הוראות סעיף 3.10 זה לעיל יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

⁸ בהתאם להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, "נאמן" לעניין סעיף זה הינו, בין היתר, חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה האחות שלה, עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין ורואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון. ככל שתבקש החברה לשנות את הנאמן לאחר פרסום תשקיף זה, במסגרתו יוצעו מניות החברה לציבור, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש ובלבד שהינו עומד בתנאים האמורים לעיל.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

להלן יובא תיאור תמציתי של הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה על פי Article Of Incorporation (תקנון החברה) וה-Bylaws (תזכיר ההתאגדות) (להלן יחדיו: **"מסמכי ההתאגדות"**). מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של מסמכי ההתאגדות, על תיקונייהם ותוספותיהם, ככל שיהיו, אשר יפורסמו באתר המגנ"א www.magna.isa.gov.il.

מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמכי ההתאגדות לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או MGCL, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות מסמכי ההתאגדות של החברה.

החברה התאגדה במדינת מרילנד (Maryland), ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. לפיכך, החברה כפופה להוראות חוק החברות הכללי של מרילנד, The Maryland General Corporation Law (לעיל ולהלן: **"MGCL"**) ואינה כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: **"חוק החברות"**). על אף האמור לעיל, בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: **"חוק ניירות ערך"** ו-**"סעיף 39א"** בהתאמה), הוראות מסוימות מחוק החברות ותקנות לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: **"חוק ניירות ערך"**), יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והמציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט לחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך, ואולם רשאית רשות ניירות ערך לפטור חברה כאמור מהוראות ותקנות המפורטות בתוספת האמורה, כולן או חלקן, אם נוכחה כי הדין מחוץ לישראל החל על החברה מבטיח די הצורך את ענייניו של ציבור המשקיעים בישראל. יובהר לעניין זה, כי ככל והחברה תרשום את מניותיה בבורסה זרה אשר נמנית בתוספת השניה א' לחוק ניירות ערך, אזי על החברה יחולו הוראות פרק ה' 3 לחוק ניירות ערך ומשכך סעיף 39א' לא יחול ובהתאם מסמכי ההתאגדות של החברה יותאמו ויעודכנו ללא צורך באישור בעלי מניות החברה (לביצוע האישור האמור להחלפת והתאמה של מסמכי ההתאגדות). אין באמור בכדי להתחייב ו/או לתת מצג על כוונת החברה לפעול לרישום כפול של ניירות הערך שלה בבורסה זרה כאמור. אירוע כאמור, יהא כפוף לאישורים על פי כל דין.

יצוין כי במקביל לתשקיף זה או בסמוך לאחר מכן, בכוונת החברה להגיש לרשות ניירות ערך האמריקאית, Securities and Exchange Commission (להלן: **"SEC") מסמך רישום, Registration Statement, באמצעות Form S-11. מסמך זה דומה במהותו לתשקיף המוגש לרשות בישראל והינו כפוף לבדיקת ה-SEC והכרזתו כבר תוקף (Effective). יצוין כי נכון למועד התשקיף, הגישה החברה את טיוטת ה-Registration Statement ל-SEC.**

בשל העובדה שמניות החברה מוצעות לציבור בישראל בפעם הראשונה על פי תשקיף זה (להלן: **"ההנפקה"**) וירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בהתאם לחוק בישראל, הסעיפים המפורטים בסעיף 39א לחוק ניירות ערך יחולו על החברה¹. כתוצאה מכך ובנוסף ל-MGCL, חלק מסעיפי חוק החברות יחולו על החברה כפי שנקבע בחלק א' לתוספת הרביעית. לפרטים נוספים ראו בפרק 5 לתשקיף.

התיאור בפרק זה להלן מתייחס הן ל-Charter (להלן: **"תקנון החברה"**) וה-Bylaws (להלן: **"תזכיר החברה"**), כפי שיעודכנו וייכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה.

לתקנון החברה ותזכיר החברה מטרות שונות בהתאם לדין בארה"ב; תקנון החברה (Charter) במהותו הינו מסמך הקמת החברה (Organizational), המוגש ומאושר על ידי מזכיר המדינה (Secretary of State) בו התאגיד אוגד. תקנון החברה, כולל פרטים ראשוניים כגון, שם החברה, מיקומה וכתובת הסוכן הרשום שלה. כמו כן, תקנון החברה מסדיר את כינון דירקטוריון החברה, מבנה ההון של החברה (מספר מניות בהון הרשום, סוגי מניות, ערך נקוב⁸, הגבלות על החזקה והעברה של מניות

¹ מסמכי ההתאגדות המעודכנים אשר יאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה וייכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה יכללו סעיפים ספציפיים בהתאם לסעיף 39א. יודגש כי מסמכי ההתאגדות אינם מכילים סעיפים הסותרים סעיפי חוק החברות הכללי של מרילנד.

(וכד'). תזכיר החברה (Bylaws), מסדיר את המבנה הפנימי תאגידי של החברה וכללי הממשל התאגידי בה, כמו גם אופן ניהול היומיומי של עסקי החברה. תזכיר החברה יכול לרבות לעניין מועדים ואופן כינוס ישיבות דירקטוריון ואסיפות בעלי מניות של החברה וכן קווים מנחים לעניין הפעלת האורגנים של החברה (אופן הצבעה והפעלת הכוח התאגידי).

4.1 זכויות הנלוות למניות החברה

4.1.1 הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-100,000 מניות רגילות, ללא ערך נקוב כל אחת² של החברה (להלן: "**המניות הרגילות**")³;

4.1.2 כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה:

4.1.2.1 זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;

4.1.2.2 זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה⁴, אם יחולקו;

4.1.2.3 זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

4.1.3 החברה תהא רשאית, מעת לעת, בהחלטה ברוב בעלי מניות החברה באסיפה של בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור הדירקטוריון ברוב כל הדירקטוריון, להגדיל או להקטין את הון המניות הרשום שלה.

4.2 חלוקת דיבידנד ומניות הטבה

4.2.1 לאחר ההנפקה, בכוונת החברה לבחור ולהיות מסווגת ולענות לדרישות לצורך סיווג "כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust), בהתאם לסעיפים 856 עד 860 לחוק מס ההכנסה הפדרלי האמריקאי (Internal Revenue Code of 1986) (להלן: "**חוק המס הפדראלי**" ו-"ריט" או "REIT" או "**קרן השקעה בנדל"ן**", לפי העניין) וזאת החל משנת המס שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2019. כאמור בסעיף 11.5.ב5 להלן, חוק המס הפדראלי מחייב REIT לבצע חלוקת דיבידנד כל שנה בשיעור שלא יפחת מ-90% מהכנסתה החייבת במס (Taxable Income). לפרטים נוספים ראו בסעיף 5.11.ב5 להלן.

4.2.2 בכוונת החברה להכריז על חלוקות רבעוניות לבעלי מניותיה על מנת לענות על דרישות החלוקה כאמור לעיל, במטרה לשמר את סיווגה כ-REIT.

4.2.3 בהמשך לאמור לעיל, החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או חלוקת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים, או כדיבידנד בעין המבוצע בדרך של חלוקת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובלבד שהחלטות בדבר חלוקת דיבידנד תיעשנה בכפוף לכל דין ובכלל זה באופן התואם את דרישות החלוקה לצורך שימור סיווג מעמד החברה כ-REIT בהתאם לדרישות בחוק המס הפדראלי.⁵

² ייכנס לתוקף עם אישור מסמכי ההתאגדות בסמוך לפני השלמת ההנפקה.

³ יצוין כי בכוונת החברה לפעול לתיקון מסמכי ההתאגדות של החברה במועד הסמוך למועד ההנפקה ולהגדיל את ההון הרשום של החברה בהתאם לצרכי ההנפקה וכן לקבוע כחלק מההון הרשום, מניות בכורה. **החברה מתחייבת כי לא תרשום למסחר בבורסה מניות בכורה אלא לאחר שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר וזאת בכפוף להוראות הדין ולעמידה בתנאים האמורים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, ככל שיהיו. כמו כן, אין באמור כדי ללמוד על כוונת החברה להנפיק מניות בכורה.**

⁴ מניות הטבה: מניות שמקצה החברה ללא תמורה לבעלי מניותיה הזכאים לכך. חלוקת מניות הטבה כפופה לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה ולהוראות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.

⁵ חלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה ולהוראות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.

- 4.2.4 כפוף לכל זכויות מיוחדות או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.
- 4.2.5 דירקטוריון החברה רשאי לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד ולא יותר מ-90 ימים לפני מועד התשלום.⁶
- 4.2.6 העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.⁶
- 4.2.7 דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו.
- 4.2.8 אם לא ינתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תיערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.
- 4.2.9 כמו כן, בכפוף לאמור לעיל ול-MGCL, כל עוד החברה היא חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), כל חלוקה תבוצע בהתאם לאמור להלן:
- 4.2.10 החברה רשאית להתחייב בהסכם לא לבצע חלוקת רווחים בכפוף למגבלות נוספות לאלו הקבועות בסעיף 4.2.9. חלוקת רווחים הסותרת את האמור בסעיף 4.2.9 היא חלוקה אסורה.
- 4.2.11 חברה רשאית לבצע חלוקה מתוך רווחיה (להלן: "**מבחן הרווח**"), ובלבד שלא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן (להלן: "**מבחן יכולת הפירעון**").
- בסעיף זה "**רווחים**", לעניין מבחן הרווח - יתרת עודפים או עודפים שנצברו בשנתיים האחרונות, לפי הגבוה מבין השניים, והכל על פי הדוחות הכספיים המותאמים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, שערכה החברה, תוך הפחתת חלוקות קודמות אם לא הופחתו כבר מן העודפים, ובלבד שהמועד שלגביו נערכו הדוחות אינו מוקדם ביותר משישה חודשים ממועד החלוקה;
- "דוחות כספיים מותאמים"** - דוחות כספיים מותאמים למדד או דוחות כספיים הבאים או שיבואו במקומם, והכל לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (להלן: "**IFRS**").

⁶ בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות לפיו וחוקי העזר של המסלוקה..

"עודפים" - סכומים הכלולים בהון העצמי של חברה ושמקורם ברווח הנקי שלה כפי שנקבע לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), וכן סכומים אחרים הכלולים בהון העצמי שיראו אותם כעודפים.⁷

א. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדין במרילנד אוסר על החברה לבצע חלוקת דיבידנד, אלא אם, לאחר ביצוע החלוקה החברה תוכל לעמוד בחובותיה הבאות (להלן: **"מגבלת החלוקה במרילנד"**), וזאת במהלך העסקים הרגיל וכן: לאחר ביצוע החלוקה, סך נכסי החברה עולה על כל התחייבויותיה, בתוספת הסכום הנדרש לצורך עמידה בזכויות העודפות הקיימות לבעלי מניות אחרים בפירוק, אשר להם זכויות עדיפות על בעלי המניות הזכאים לחלוקה הנידונה, זאת אלא אם מסמכי ההתאגדות של החברה יקבעו אחרת;

ב. החלוקה נעשית מתוך עודפים נטו לאותה השנה הפיסקאלית של החלוקה;

ג. החלוקה נעשית מתוך עודפים נטו לשנה הפיסקאלית שקדמה לשנת חלוקה; או –

ד. החלוקה נעשית מתוך עודפים נטו בשמונת (8) הרבעונים שקדמו לחלוקה.

על מנת לקבוע כי החברה זכאית לבצע חלוקת דיבידנד, על העודפים נטו להיות מחושבים בהתאם לדוחות כספיים שיוכנו על בסיס כללי חשבונאות מקובלים וסבירים בנסיבות העניין, לרבות כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (GAAP US) או IFRS, או הערכות שווי או כל שיטה סבירה אחרת בנסיבות העניין.

4.2.12 (א) בית המשפט רשאי, לבקשת חברה בכפוף לעמידת החברה במגבלת החלוקה במרילנד, לאשר לה לבצע חלוקה שלא מקיימת את מבחן הרווח, ובלבד ששוכנע שמתקיים מבחן יכולת הפירעון; (ב) החברה תודיע לנושיה על הגשת בקשה לבית המשפט כאמור בסעיף קטן (א); (ג) נושה רשאי לפנות לבית המשפט ולהתנגד לבקשת החברה להתיר לה ביצוע חלוקה ו- (ד) בית המשפט רשאי, לאחר שנתן לנושים שהתנגדו הזדמנות להשמיע את טענותיהם, לאשר את בקשת החברה, כולה או חלקה, לדחותה או להתנות את אישורה בתנאים.

4.2.13 החליטה חברה להקצות מניות שלהן ערך נקוב, בתמורה הנמוכה מערך הנקוב, לרבות מניות הטבה, עליה להפוך להון מניות חלק מרווחיה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות, או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום השווה להפרש שבין הערך הנקוב לבין התמורה.⁸

4.2.14 בית המשפט רשאי, לבקשת חברה, לאשר לה לבצע הקצאת מניות בתמורה נמוכה מערך הנקוב⁸, שלא כאמור בסעיף קטן (א), בתנאים שיקבע.

4.2.15 רכשה חברה מניה ממניותיה רשאית היא לבטלה; לא ביטלה החברה את המניה האמורה, לא תקנה המניה זכויות כלשהן (להלן: **"מניה רדומה"**), כל עוד המניה הרדומה היא בבעלות החברה.

4.2.16 רכשה חברה ניירות ערך שלה שניתן להמירם או לממשם במניות החברה, רשאית היא לבטלם; לא ביטלה החברה את ניירות הערך האמורים, רשאית החברה לחזור ולמכרם, או להמירם או לממשם למניות; מניות שהומרו או שמומשו כאמור, יהיו מניות רדומות כל עוד הן בבעלות החברה.

4.2.17 (א) חברה בת או תאגיד אחר בשליטת החברה (להלן בסעיף זה: **"התאגיד הרוכש"**), רשאים

⁷ "סכומים אחרים הכלולים בהון העצמי שיראו אותם כעודפים": היתה לחברה השקעה במכשיר הוני אשר לפי תקן דיווח כספי בין-לאומי 9, שינויים בשווייה ההוגן נזקפים לרווח הכולל האחר (להלן בס"ק זה: **"ההשקעה"**), יראו כעודפים גם סכומים חיוביים או שליליים הכלולים בהון העצמי של החברה בשל שינויים בשווייה ההוגן של ההשקעה, ובלבד שבהתאם לתקן חשבונאות בין-לאומי 39 סכומים אלה היו נזקפים לרווח הנקי.

⁸ יצוין כי נכון למועד התשקיף, הון החברה מורכב מ-100,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב וכן מניות בכורה כמפורט בסעיף 3.1.1 לעיל. יצוין כי החברה מתחייבת כי לא תרשום למסחר בבורסה מניות בכורה (אם בכלל) אלא לאחר שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר. הנפקה ורישום מניות בכורה למסחר בבורסה יבוצע בהתאם להוראות הדין ובהתאם לעמידה בתנאים האמורים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

לרכוש מניות של החברה או ניירות ערך שניתן להמירם או לממשם במניות החברה, באותו היקף שבו החברה רשאית לבצע חלוקה, ובלבד שהדירקטוריון של החברה הבת או מנהלי התאגיד הרוכש קבעו כי אם רכישת המניות או ניירות הערך שניתן להמירם או לממשם במניות תתבצע, הרכישה תהיה חלוקה מותרת;

(ב) במקרה בו בוצעה חלוקה אסורה כהגדרתה בסעיף 4.2.10 לעיל, הוראות סעיף 4.2.21 להלן יחולו על הדירקטורים בחברת הבת והדירקטורים בתאגיד הרוכש, בשינויים המתבקשים. אולם, אם דירקטוריון החברה קבע כי החלוקה מותרת, יישאו באחריות לכך כפי שנקבע בסעיף 4.2.21;

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (א), רכישה בידי חברה בת או בידי התאגיד הרוכש שאינם בבעלות מלאה של החברה, היא חלוקה בסכום השווה למכפלת סכום הרכישה בשיעור הזכויות בהון החברה הבת או בהון התאגיד הרוכש המוחזקות בידי החברה האם.

4.2.18 לא תיחשב כחלוקה, רכישה של ניירות ערך שניתן להמירם מניות בגובה הסכום שהוצג בדוחות הכספיים המותאמים האחרונים, כהתחייבות, לזמן קצר או לזמן ארוך, בשל הניירות האמורים.

4.2.19 ביצעה חברה חלוקה אסורה, יהיה על בעל מניה להשיב לחברה את שקיבל, זולת אם לא ידע ולא היה עליו לדעת כי החלוקה שבוצעה אסורה.

4.2.20 חזקה על בעל מניה בחברה ציבורית, שלא היה דירקטור, מנהל כללי או בעל השליטה בחברה במועד החלוקה, שלא ידע ולא היה עליו לדעת, כי חלוקה שבוצעה היא חלוקה אסורה.

4.2.21 בוצעה בחברה חלוקה אסורה יראו כל מי שהיה דירקטור במועד החלוקה כמי שהפר בכך את חובות האמונים לפי סעיפים 252, 253 או 254 לחוק החברות, לחברה, אלא אם כן הוכיח אחד מאלה: (א) שהתנגד לחלוקה האסורה ונקט את כל האמצעים הסבירים כדי למנעה; (ב) שהסתמך בתום לב הסתמכות סבירה על מידע שאילולא היה מטעה הייתה החלוקה מותרת; (ג) שבנסיבות העניין, לא ידע ולא היה עליו לדעת על החלוקה.

4.3 זכויות בפירוק

4.3.1 במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת במסמכי ההתאגדות או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

- (1) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן: "הנכסים העודפים");
- (2) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו-רטה לערכן הנקוב של המניות;
- (3) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

יובהר כי בכל מקרה, פירוק יעשה בהתאם לדין החל במרילנד, מקום התאגדותה של החברה.

4.3.2 החלטה על פירוק החברה מרצון תהיה טעונה אישור דירקטוריון החברה ואישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בהחלטה שתתקבל ברוב של 75% לפחות מקולות בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה הכללית של החברה (להלן: "רוב מיוחד") כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות

החברה וברוב בעלי המניות הזכאים להשתתף בהצבעה.

4.4 ניירות ערך הניתנים לפדיון⁹

4.4.1 החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות מסמכי ההתאגדות בדבר הנפקת ניירות ערך.

4.4.2 הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.

4.4.3 הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים¹⁰.

4.5 מטרות החברה

מטרת החברה הינה לפעול בכל עיסוק חוקי בהתאם לכל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לפעול כ-REIT כמשמעות המונח בחוק המס הפדראלי של ארה"ב כמפורט בהרחבה בפרק 5.

סעיף זה יהיה ניתן לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה.

4.6 אסיפות בעלי מניות

4.6.1 החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.

4.6.2 סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן :

- (1) דיון בדוח התקופתי של החברה, הכולל, בין היתר, את הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ואת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית ;
- (2) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם והכל בכפוף להוראות פרק 8 להלן בסעיף 8.2.1 ;
- (3) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון ;
- (4) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית ; וכן-
- (5) כל נושא אחר אשר ניתן עליו הודעה במסגרת הודעת בעל מניות כאמור בסעיף 4.6.14 להלן.

4.6.3 כל אימת שימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן תכנסנה אסיפות מיוחדות על פי דרישה כאמור של שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים באותו מועד או לפי דרישה של בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה של המניות הרגילות בחברה או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה של המניות הרגילות בחברה.

⁹ בהתאם להוראות סעיף 312 ו-313 לחוק החברות רשאית חברה לכלול בתקנונה הוראה המתירה לה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון. ניירות ערך בני פדיון לא ייחשבו כחלק מהונה העצמי של החברה, יהא כינויים אשר יהא, אלא אם כן הזכות לפדיונם הוגבלה למקרה של פירוק החברה לאחר פרעון כל התחייבויות החברה לנושיה בעת הפירוק ; מובהר כי כל עוד החברה הינה חברה ציבורית, החברה לא תוכל להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון אלא באישור הבורסה להנפקת ניירות ערך הניתנים לפדיון כמפורט להלן.

¹⁰ יצוין כי החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת מתחייבים כי החברה לא תגייס חוב (אגרות חוב לא המירות למניות והמירות למניות) מהציבור בישראל.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 4.6.6 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום ההודעה, והכל בכפוף להוראות החוק. לעניין זה יצוין כי במניין הימים לא יבוא בחשבון יום פרסום ההודעה ואולם יבוא בחשבון יום כינוס האסיפה.

4.6.4 לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 4.6.2 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות – גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לבקש מדירקטוריון החברה לפעול לכינוס האסיפה, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באופן שבו מכונסות אספות בהתאם למסמכי ההתאגדות. כונסה אסיפה כללית כאמור בסעיף קטן (א), תכסה החברה את ההוצאות הסבירות שהוציא הדורש והדירקטורים האחראים לאי כינוסה חייבים להשיב לחברה.

4.6.5 לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי סעיף 4.6.2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת הדורש, להורות על כינוסה. הורה בית המשפט כאמור, תישא החברה בהוצאות הסבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט, והדירקטורים האחראים לאי כינוסה יהיו חייבים להשיב לחברה.

4.6.6 (1) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 4.6.2 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף קטן (2) להלן;

(2) בעל מניה רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות;

(3) בקשה כאמור בסעיף קטן (2) לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות שבעה (7) ימים לפני מתן ההודעה על כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין. באסיפה כללית יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

4.6.7 הודעה על כינוס אסיפה

4.6.7.1 הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים בישראל לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית, במועד קבוע בחוק החברות, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין. לעניין זה יצוין כי בהתאם לחוק במרילנד, החברה תמציא לכל בעלי מניותיה הרשומים, ככל שאלה קיימים¹¹, הודעה בדבר כינוס אסיפה, בדואר או דוא"ל;

4.6.7.2 הודעה על כינוס אסיפה כללית לא תינתן לבעלי מניות החברה פחות מ-10 ימים או יותר מ-90 ימים לפני מועד כינוסה. בהודעה על כינוס אסיפה כללית יצוינו מועד האסיפה, מקום ההתכנסות, אופן ההשתתפות ואמצעי התקשורת, אשר באמצעותם בעלי המניות יוכלו להשתתף או להצביע, יצוינו סוג האסיפה, סדר היום, ההחלטות המוצעות, הסדרים לענין הצבעה בכתב והפרטים הנדרשים על פי דין.

4.6.7.3 כל עוד ניירות הערך של החברה יסחרו בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, האסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה יתקיימו בישראל.

4.6.8 פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף

11 ניירות הערך המוצעים ירשמו על שם חברה לרישומים.

להוראות כל דין.

4.6.9 בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.

4.6.10 (1) החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, ובלבד שמועד זה לא יעלה על 21 ימים לפני המועד שנקבע לקיום האסיפה הכללית ולא יפחת מ-10 ימים לפני מועד הכינוס ;

(2) על אף האמור בס"ק (1) לעיל, באסיפה כללית שעל סדר יומה נושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות, תקבע החברה מועד קובע אשר יחול לא יותר מ-40 ימים ולא פחות מ-28 ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, אלא אם הדין יאפשר קביעת מועד קובע במועד מוקדם יותר.

4.6.11 בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסייהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוח.

4.6.12 בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יפעלו בהתאם לאמור בתזכיר (Bylaws) החברה. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

4.6.13 בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.

4.6.14 תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.

4.6.15 הצעת מועמדים לכהונת דירקטור והעלאת הצעות אחרות על ידי בעלי מניות

4.6.15.1 האסיפה השנתית של בעלי המניות

(א) הצעת מועמדים לכהונה בדירקטוריון החברה והעלאת הצעות ונושאים אחרים להחלטתם של בעלי מניות החברה, ייעשו באסיפה השנתית של בעלי המניות באופן הבא: (1) באמצעות הצעה של הדירקטוריון או בהנחייתו; או (2) באמצעות הצעה של בעל מניות בחברה, שהיה בעל מניות רשום הן במועד מתן ההודעה על ההצעה כאמור והן במועד קיומה של האסיפה השנתית, הזכאי להצביע באסיפה לעניין כהונת חברי הדירקטוריון או בכל נושא אחר, והעומד בתנאים המפורטים בסעיף זה להלן; או (3) בהתאם להוראות כל דין ובכפוף לדרישות החלות לפי דין כל דין.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.7.2.1 לעיל, על מנת שבעל מניות, כמתואר בס"ק (א) לעיל, יהיה זכאי להציע מועמד לכהונה בדירקטוריון החברה (להלן: "**הצעת מועמד לכהונה בדירקטור**") או נושאים אחרים לדיון (להלן: "**נושא אחרים לדיון**") באסיפה השנתית, עליו להגיש במועד הודעה בכתב (להלן: "**הודעת בעל מניות**") למזכיר החברה, ובמידה שמדובר בנושאים אחרים לדיון כאמור, על ההודעה לכלול נושא ראוי לפעולה (Proper matter for action) לבחינת בעלי המניות. ביחס לאסיפה השנתית הראשונה של החברה, הודעת בעל המניות תיחשב שהוגשה במועדה אם יוגש

כל המידע הנדרש בהתאם לסעיף זה למזכיר החברה, במשרדי ההנהלה הראשית של החברה, לא יאוחר מסוף יום העבודה ביום העשירי לאחר פרסום הזימון הראשון אודות אסיפה זו ומועדה. לכל אסיפה שנתית לאחר מכן, הודעת בעל המניות תיחשב כאילו הוגשה במועדה אם יוגש כל המידע הנדרש בהתאם לסעיף זה למזכיר החברה, במשרדי ההנהלה הראשית של החברה, לא לפני היום ה-150 לפני שתמלא שנה למועד פרסום זימון האסיפה השנתית בשנה הקודמת, ולא יאוחר מהשעה 17:00, בשעון המקומי באזור הזמן של משרדי ההנהלה הראשית (להלן: "**השעון מקומי**"), ליום ה-120 למלוא שנה כאמור למועד פרסום זימון האסיפה הקודמת כאמור; ו**בתנאי** שבמקרה שבו תאריך האסיפה השנתית חורג ב-30 יום לפני או אחרי המועד בו מלאה שנה מיום האסיפה השנתית הקודמת, על מנת שהודעת בעל המניות תיחשב כאילו הוגשה בזמן עליה להימסר כאמור לעיל החל מהיום ה-150 לפני מועד קיומה של אותה אסיפה שנתית כאמור ולא יאוחר מהשעה 17:00, שעון מקומי, ליום ה-120 לפני מועד קיומה של אותה אסיפה, כפי שנקבע במקור, או ביום העשירי אחרי היום שבו פורסם זימון של אותה אסיפה. ככל שתפורסם הודעה לציבור אודות דחיית או ביטולה של אסיפה שנתית, הנ"ל לא יאפס או יחדש את פרק הזמן למתן הודעת בעל המניות, כאמור.

(ג) על הודעת בעל המניות לכלול את המידע הבא:

(1) בנוגע לאדם שאת מועמדותו לתפקיד דירקטור בכוונת בעל המניות להעלות לאישור או לאישור מחדש (להלן: "**מועמד מוצע לכהונה כדירקטור**") - יש לספק בהודעת בעל המניות את כל המידע הנוגע לאותו מועמד מוצע שעשוי להידרש בקשר עם כתבי הצבעה (Proxy Solicitation) לבחירת המועמד המוצע כדירקטור או כל מידע אחר שעשוי להידרש בנוגע לכתבי הצבעה כאמור.

(2) בנוגע לנושאים אחרים לדיון באסיפת בעלי המניות המוצעים על ידי בעל המניות - יש לספק בהודעת בעל המניות תיאור של אותם הנושאים, הסיבות שבעטיין מציע בעל המניות להעלות את הנושא לדיון באסיפה, וכל עניין או זיקה מהותית שיש לבעל המניות כאמור, או לאדם הקשור לבעל המניות (כהגדרתו בסעיף 4.6.15.1(ו) להלן), לנושא זה, באופן אינדיבידואלי או מצטבר, כולל כל טובת הנאה צפויה לבעל המניות או לאדם הקשור לבעל המניות;

(3) בנוגע לבעל המניות המגיש את הודעת בעל המניות, למועמד המוצע לכהונה כדירקטור ולכל אדם הקשור לבעל המניות, יש לספק את הפרטים הבאים:

(i) סוג, סדרה ומספר המניות או ניירות הערך של החברה (להן יחד: "**ניירות ערך של החברה**"), בהם מחזיק בעל המניות, המועמד המוצע לכהונה כדירקטור או האדם הקשור לבעל המניות (בין אם כמוטב או ברישום), התאריך שבו נרכש אותו נייר הערך של החברה כאמור, ומטרת ההשקעה של אותה הרכישה כאמור, וכן כל זיקה (לרבות הזדמנות לרווח או לחלק בכל טובת הנאה הנוצרים מירידה בערך של אותה מניה או נייר ערך כאמור) של אותו אדם כלפי ניירות ערך של החברה;

(ii) שם הנאמן שעל שמו רשומים ניירות הערך של החברה ומספר ניירות הערך בבעלותו, המוחזקים בנאמנות עבור בעל המניות, המועמד המוצע לכהונה כדירקטור או האדם הקשור לבעל המניות, גם אם אינם רשומים כבעלים;

(iii) כל זיקה או עניין אישי, ישיר או עקיף (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל קשר עתידי אפשרי עם החברה - מסחרי, עסקי או חוזי), בין אם באמצעות החזקה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, הקיימים לבעל המניות, למועמד המוצע לכהונה כדירקטור או לאדם הקשור לבעל המניות כאמור, באופן ספציפי או מצטבר, כלפי החברה, פרט לזיקה הנובעת מבעלות, ככל שישנה, בניירות ערך של החברה של בעל מניות, מועמד מוצע לכהונה כדירקטור או אדם הקשור לבעל המניות, שאינה כוללת הנאה מיוחדת שאינה מתקבלת

פרו-רטה על ידי יתר המחזיקים בניירות ערך מאותו סוג או סדרה ; ובנוסף

-

(iv) האם, ובאיזו מידה, חשוף בעל המניות, המועמד המוצע לכהונה כדירקטור או האדם הקשור לבעל המניות, או האם היה מעורב במהלך ששת החודשים האחרונים, במישרין או בעקיפין (באמצעות מתווכים, נאמנים או בכל אופן אחר) - בגידור, מוצרים נגזרים או בכל עסקה או סדרת עסקאות אחרות, או שהיה צד להסכם, הסדר או הבנה אחרים, הלוואה או השאלה של ניירות ערך או כל הסכם הצבעה או ייפוי כוח, שתוצאתם או מטרתם היא ניהול סיכונים או טובות הנאה משינויים במחיר ניירות הערך של החברה לטובת אותו בעל מניות, מועמד מוצע לכהונת דירקטור או אדם הקשור לבעל המניות, או להגדיל או להקטין את כוח ההצבעה בחברה של אותו בעל מניות, מועמד מוצע לכהונת דירקטור או אדם הקשור לבעל המניות באופן שאינו פרופורציונלי לזיקתו הכלכלית של אותו אדם כאמור בניירות הערך של החברה ;

(4) ביחס לבעל המניות המגיש את הודעת בעל המניות, אדם הקשור לבעל המניות שהוא בעל זיקה או בעלות כמפורט בס"ק (ii)(3) או (iii)(3) לעיל, או למועמד המוצע לכהונת דירקטור, יצוינו בהודעת בעל המניות :

(i) שמו וכתובתו של אותו בעל מניות, כפי שהם מופיעים במרשם בעלי המניות בחברה לפי העניין, וכן שם וכתובת מקום העסק העדכניים, במידה שהם שונים מהמרשם, של כל אדם הקשור לבעל המניות או מועמד מוצע לכהונת דירקטור ; כמו גם -

(ii) אסטרטגיית ההשקעה או מטרותיה, ככל שישנה, של אותו בעל מניות או האדם הקשור לבעל המניות שאינו אדם פרטי, וכן עותק של התשקיף, מזכר הנפקה (Offering memorandum) או כל מסמך דומה, אם ישנו, שהוגש למשקיעים או למשקיעים פוטנציאליים באותו בעל מניות ובכל אדם הקשור לבעל מניות כאמור ; ובנוסף -

(5) במידה הידועה לבעל המניות המגיש את הודעת בעל המניות - שם וכתובת של כל בעל מניות אחר התומך במועמד המוצע לכהונת דירקטור או בכל בהצעה של כל נושא אחר לדיון, המפורטת בהודעת בעל המניות.

(ד) להודעת בעל המניות כאמור, וביחס לכל מועמד מוצע לכהונת דירקטור, תצורף הצהרה בחתימת המועמד המוצע לכהונת דירקטור, אשר מעידה (i) כי המועמד המוצע (I) אינו, ולא יהיה בעתיד, צד להסכם, הסדר או הבנה כלשהם, עם כל אדם או ישות כלשהי שאינה החברה, בקשר עם כהונתו כדירקטור, מעבר למה שגולה לחברה ; וכי (II) במידה שייבחר, ישמש כדירקטור של החברה ; ואשר אליה יצורף (ii) שאלון מלא של המועמד המוצע לכהונה כדירקטור (שאלון אשר יסופק על ידי החברה, על פי בקשה, לבעל המניות המוסר את הודעת בעל המניות, ויכלול את כל המידע הנוגע לאותו מועמד מוצע שעשוי להידרש למסירה בנוגע לפרסום כתב הצבעה לבחירת המועמד המוצע כדירקטור, או כל מידע אחר שעשוי להידרש בנוגע לכתב הצבעה כאמור, או שעשוי להידרש בהתאם לתקנות כל בורסה לניירות ערך או שוק בה נסחרים ניירות הערך של החברה).

(ה) על אף כל האמור לעיל, במקרה שבו הוחלט להגדיל את מספר הדירקטורים הנבחרים לדירקטוריון החברה, ולא נמסרה הודעה לציבור בנוגע להחלטה זו לפחות 130 יום עובר למועד בו מלאה שנה מתאריך הזימון לאסיפה השנתית של השנה הקודמת, הודעת בעל המניות הנדרשת על פי סעיף זה תיחשב כאילו הוגשה במועדה, אך ורק לגבי מועמדים לתפקידים החדשים שנוצרו בשל הגדלה זו של הדירקטוריון, אם זו נמסרה למזכיר החברה, במשרדי ההנהלה הראשית של החברה, לא יאוחר מהשעה 17:00, השעון המקומי, ביום העשירי לאחר שתמסור החברה לראשונה את ההודעה

כאמור לציבור בעלי המניות.

(ו) לעניין סעיף זה, המונח "אדם הקשור לבעל מניות" ביחס לבעל מניות כלשהוא, משמעותו היא (i) כל אדם הפועל בתאום עם בעל המניות כאמור, (ii) כל בעלים של מנייה של החברה הנמצאת בבעלות רשומה או בנאמנות של בעל מניות כאמור (למעט בעל מניות שהוא מחזיק בפקדון (depository)), וכן (iii) כל אדם אשר, במישרין או בעקיפין באמצעות מתווך אחד או יותר, שולט, או מצוי תחת שליטה או שליטה משותפת של, בבעל מניות או אדם הקשור לבעל מניות כאמור.

4.6.15.2 אסיפות מיוחדות של בעלי המניות

הצעת מועמד לכהונה כדירקטור באסיפה מיוחדת של בעלי המניות שבה ייבחר דירקטור אחד או יותר תעשה אך ורק (א) על ידי הדירקטוריון או בהנחייתו, או (ב) על ידי בעל מניות בחברה, שביקש לכנס אסיפה מיוחדת לצורך בחירת דירקטור אחד או יותר בהתאם לסעיף 4.6.3 לעיל, אך רק ביחס לאדם המצוין כמועמד המוצע בהודעת בעל מניות שהוגשה ביחס לאסיפה מיוחדת כאמור.

4.6.15.3 כללי

(א) במידה שיימצאו אי-דיוקים מהותיים במידע כלשהו שנמסר במסגרת הודעת בעל מניות שהוגשה על ידי בעל מניות כלשהו המציע מועמד לכהונה כדירקטור או מעלה נושא לדיון באסיפת בעלי מניות, ייראה המידע כאמור כאילו לא נמסר בהתאם להוראות התקנון. כל בעל מניות, כאמור, יודיע לחברה על כל אי-דיוק או שינוי (בתוך שני ימי עסקים מרגע היוודע אותו אי-דיוק או שינוי) בנוגע למידע זה. עם קבלת בקשה בכתב ממזכיר החברה או מהדירקטוריון, בעל המניות כאמור יספק, בתוך חמישה ימי עסקים ממועד קבלת הבקשה האמורה (או בתוך פרק זמן אחר, כפי שיצוין בבקשה האמורה), את המסמכים הבאים: (i) אישור בכתב, לשביעות רצון הדירקטוריון או כל נושא תפקיד מורשה אחר מטעם החברה (שהיה לפי שיקול דעתם הבלעדי), המעיד באופן מספק על נכונות ודיוק המידע שנמסר על ידי בעל המניה, ובנוסף (ii) עדכון בכתב, של כל מידע שנמסר על ידי בעל המניה בתאריך מוקדם יותר. במידה שבעל המניה לא יספק אישור בכתב או עדכון בכתב כאמור בתוך פרק הזמן האמור, המידע שלגביו נתבקשו האישור בכתב או העדכון בכתב ייחשב כאילו לא נמסר בהתאם להוראות התקנון.

(ב) אך ורק אותם האנשים שהוצעו כמועמדים בהתאם להוראות סעיף זה יהיו זכאים לעמוד לבחירת בעלי המניות לתפקיד דירקטורים, ובפגישה של בעלי המניות יועלו נושאים לדיון אך ורק אותם נושאים שהובאו בפני האסיפה בהתאם להוראות כאמור. יושב ראש האסיפה יהא בעל הסמכות לקבוע אם הצעת מועמדות או נושא המוצע לדיון המועלים בפני האסיפה - הוגשו או הוצעו, לפי העניין, בהתאם להוראות התקנון.

(ג) "יום עסקים" לעניין סעיף זה משמעו: כל יום חוץ מיום שבת, יום ראשון או יום אשר בו מוסדות בנקאים בעיר ניו יורק מורשים או נדרשים על פי החוק או צו להיות סגורים; "הודעה לציבור" משמעותה גילוי (i) בהודעה לתקשורת שדווחה בשני עיתונים יומיים מובילים בשפה העברית בישראל ובנוסף (ii) (א) בהודעה לתקשורת שדווחה על ידי Dow Jones News Service, Associated Press, Business Wire, PR Newswire או שירות ידיעות או חדשות אחר בתפוצה רחבה, או (ב) במסמך שהוגש באופן פומבי לוועדה לניירות ערך ולבורסות, בהתאם ל- Securities Exchange Act of 1934, ובהתאם לחוקים ולתקנות המפורסמים לפיו.

(ד) על אף ההוראות האמורות לעיל, על בעל מניות לעמוד גם בכל הדרישות הרלוונטיות של הדין החל.

4.6.16 כתב מינוי

4.6.16.1 מובהר כי האמור בסעיפים 4.6.16.2 עד 4.6.16.6 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג

המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

4.6.16.2 כל מסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב מינוי**") יערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי באי כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב, חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך.

4.6.16.3 כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.

4.6.16.4 בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא כוח אחד, כפוף להוראות להלן:

(1) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגין הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;

(2) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על ידיו;

(3) מונה רק בא כוח על ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגין הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

4.6.16.5 כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא כקבוע במסמכי ההתאגדות, או באופן דומה להם ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יו"ר הדירקטוריון.

4.6.16.6 הצבעה בהתאם לכתב מינוי לא יהיה לה תוקף עם מותו של הממנה, אם התרחש לפני המועד הקובע, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, לפני המועד הקובע.

4.6.17 מניין חוקי, כינוס אסיפה ואסיפה נדחית

4.6.17.1 אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או במסמכי ההתאגדות, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה.

4.6.17.2 אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא. מובהר כי כל אסיפה נדחית לא תתכנס במועד המאוחר מ-120 יום מהמועד הקובע לכינוס המקורי.

4.6.17.3 בכלל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה יהיה יו"ר הדירקטוריון ובהעדרו ייבחר יו"ר האסיפה מבין חברי דירקטוריון החברה שיהיו נוכחים באסיפה. לא נכח דירקטור כלשהו באסיפה, ייבחר יו"ר האסיפה על ידי בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה ברוב רגיל. בחירת יו"ר האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

4.6.17.4 יושב ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת ההחלטה בנושא שפורט בסדר היום, מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחות כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת ובתנאי שלא חלפו 120 ימים ממועד כינוס האסיפה המקורי. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל או שלא התקבלה לגביהם החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.

4.6.17.5 כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

4.6.17.6 החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בכל דין אחר החל על החברה או במסמכי ההתאגדות.

4.6.17.7 נוסף על החלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות במסמכי ההתאגדות ו/או בחוק החברות ו/או בכל דין אחר החל על החברה, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל:

- (1) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, והפסקת העסקתו;
- (2) מינוי דירקטורים הנמנים על קבוצה ד' כמפורט בסעיף 8.2.1 להלן;
- (3) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית;
- (4) הגדלת הון המניות הרשום וביטולו.

4.6.18 החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה ברוב מיוחד, לאחר קבלת אישור רוב חברי דירקטוריון החברה (ככל שרלוונטי):

- (1) שינוי הוראה מהוראות מסמכי ההתאגדות, אלא אם נקבע אחרת;
 - (2) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;
 - (3) מיזוג (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור לפי סעיף 275(א) לחוק החברות שאז תהא החלטת האסיפה טעונה אישור גם לפי סעיף זה).
- 4.6.18.1 הכרזת יושב ראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

4.6.18.2 הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה:

- (1) מינוי דירקטורים ופיטוריהם;

(2) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות ;

(3) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות ;

(4) הסמכת יושב ראש הדירקטוריון או קרובו למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו והסמכת המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו, לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות ;

(5) נושאים שנקבעו בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות.

4.6.18.3 החלטה של אסיפת בעלי מניות יכול שתתקבל ללא התכנסות בפועל ובתנאי שכל בעלי המניות הזכאים להשתתף ולהצביע, יאשרו פה אחד את אי כינוס פיזי של האסיפה בפועל כאמור.

4.7 העברת מניות החברה

4.7.1 כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים¹², תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה יחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט במסמכי ההתאגדות.

כתב ההעברה של מניה ייערך וימולא בצורה הקבועה במסמכי ההתאגדות או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי דירקטוריון החברה.

4.7.2 (1) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה ;

(2) ההחברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר יקבע על ידי דירקטוריון החברה.

4.7.3 האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהיתה רשומה על שם הנפטר.

4.7.4 נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנוטר בחיים או בשותפים הנוטרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.

4.7.5 כל אדם שייעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.

¹² יצוין כי כל מניות החברה תרשמה על שם החברה לרישומים.

4.7.6 החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.

4.7.7 כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.

4.7.8 כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחייבים.

4.8 שינוי הון¹³

4.8.1 החברה רשאית מעת לעת, על פי החלטה של האסיפה הכללית, שתתקבל ברוב רגיל, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.

4.8.2 על המניות החדשות תחולנה הוראות מסמכי ההתאגדות.

4.8.3 על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, רשאית החברה:

(1) לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק⁸.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך.

מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור לעיל, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד או החלוקה, כאמור לעיל, יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יפעל הדירקטוריון, באישור האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל:

ככל שישכמו לכדי מספרי מניות שלמים, למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן עבורו תוצאנה תעודות המניות, על שם החברה לרישומים, הכוללות את המניות כאמור, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים;

(2) לחלק על ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק⁸;

(3) לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של

13 יובהר כי כל עוד ניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה, החברה לא תוכל להנפיק מניות בסוגים שונים.

החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות;

(4) להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תירשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שתיוותרנה בהון המונפק של החברה;

(5) לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאית החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות;

(6) להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה ובמקרה זה האמור בס"ק 4 לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

4.9 הסדרים מיוחדים

4.9.1 שינוי מסמכי ההתאגדות

למעט אם נאמר במפורש אחרת במסמכי ההתאגדות, החברה תהיה רשאית לשנות הוראות מההוראות התקנון בהחלטה שתתקבל ברוב מיוחד, כהגדרתו בסעיף 4.3.2 ג לעיל, מקרב בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה הכללית של החברה.

4.9.2 מיזוג או מכירת כל נכסי החברה

4.9.2.1 אישור מיזוג טעון החלטת בעלי המניות ברוב מיוחד, בכפוף להוראות MGCL.

4.9.2.2 אישור עסקת מכירת כל נכסי החברה, טעונה החלטת בעלי המניות ברוב מיוחד, בכפוף להוראות MGCL.

4.9.2.3 כל הסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או כל הסדר הקשור למניות החברה בין בעלי המניות של החברה בינם לבין עצמם ו/או צדדים שלישיים ו/או כל עסקת מיזוג של החברה עם ו/או לתוך חברה אחרת תהיה טעונה אישור הדירקטוריון ברוב של לפחות 75% מחברי דירקטוריון החברה, בנוסף לכל אישור אחר ובכפוף להוראות הדין הרלבנטי החל על החברה.

4.9.2.4 סעיפים 4.9.2.1 עד 4.9.2.3 לעיל וסעיף 4.9.2.4 זה יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה לאחר קבלת אישור רוב דירקטוריון החברה.

4.9.3 החלת דינים מכוח חוק החברות

4.9.3.1 כל עוד שניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה והחברה לא קיבלה כל פטור בהתאם לחוק ניירות ערך, אזי הוראות התוספת הרביעית - חלק א', לחוק ניירות ערך (להלן: "התוספת הרביעית") יחולו על החברה, בהתאם לכל דין. מסמכי ההתאגדות של החברה, ה-Charter, כוללים פסקה המחילה את הוראות התוספת הרביעית בכללותה. לפרטים ראו גם בסעיף 5.2 להלן.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה אין במסמכי ההתאגדות הוראות הסותרות דין קוגנטי של ה-MGCL. יצוין כי חלק מההוראות האמורות מעלות סוגיות פרשניות חדשות ולפיכך אין ביכולת החברה לצפות את אופן אכיפתן.

כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, החברה מסכימה כי סמכות השיפוט בקשר עם אירועים והליכים שיפתחו על ידי מחזיקי ניירות ערך של החברה (לרבות אלה אשר אינם בישראל), רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך, הנובעים מיישום חוק החברות וחוק ניירות ערך תינתן לבתי המשפט המוסמכים בישראל. יובהר כי אין באמור להחיל על החברה את סמכות השיפוט של בתי המשפט בישראל בעניינים הקשורים בדינים הפדרליים והמדינתיים של ארה"ב, או של כל דין אחר שאינו חוק החברות וחוק ניירות ערך כאמור בראשית סעיף זה.

4.10 **מגבלה על החזקת מניות**

4.10.1 מסמכי ההתאגדות של החברה כוללים הוראות המגבילות את החזקת מניות החברה והעברתן אשר מטרתן בין היתר, לאפשר לחברה לעמוד בדרישות לסיווגה כ-REIT בהתאם לאמור בחוק המס הפדראלי של ארה"ב.

בתמצית, הדרישות האמורות קבועות כי על מנת לשמר את סיווג החברה כ-REIT בהתאם לחוק המס הפדראלי לא יחזיקו 5 מחזיקים או פחות (במישרין או בעקיפין) למעלה מ-50% מהון המונפק והנפרע של החברה במחצית השניה של כל שנת מס (להלן: "**מבחן ה-50/50**").¹⁴ כתנאי נוסף לסיווג החברה כ-REIT, על מניות החברה להיות מוחזקות על ידי לפחות 100 אנשים במשך לפחות 335 ימים במשך 12 חודשי מס רצופים. יצוין כי שני התנאים האמורים יחולו על החברה, החל משנת המס השניה שלה. לפרטים אודות הדרישות האמורות לסיווג החברה כ-REIT ראו בפרק 5' להלן. כמו כן, להרחבה אודות המגבלות להחזקה של מניות ה-REIT כמתואר בתמצית להלן ובפרק 5' להלן, ראו בסעיף 6 לתקנון החברה אשר יצורף לדיווחי הפתיחה של ה-REIT באמצעות מערכת גילוי נאות אלקטרוני (מגנ"א) www.magna.isa.gov.il.

על מנת להבטיח את עמידת החברה בדרישות האמורות, ההוראות המפורטות להלן, ישולבו במסמכי ההתאגדות של החברה כדלקמן:

4.10.2 בכפוף לחריג שיפורט בסעיף 4.10.3 להלן ומבחן 5/50, לא יחזיק אדם (Person) או תאגיד (Entity), במישרין או בעקיפין למעלה מ-7.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בין אם לפי שווי החזקות או לפי מספר מניות מוחזקות (לפי המחמיר); או 7.5% מהשווי הכולל של מניות החברה שהונפקו, לפי הנמוך. לעניין זה לא יובאו בחשבון מניות לא נפרעות במלואן בהתאם להוראות החוק המס הפדראלי של ארה"ב (להלן: "**מגבלת ההחזקה**").

4.10.3 מסמכי ההתאגדות של החברה קובעים כי לדירקטוריון החברה תהא הסמכות, מראש או בדיעבד, לאשר לאדם מסוים לחרוג ממגבלת ההחזקה (להלן בס"ק זה בלבד: "**המחזיק המבקש**") ולאשר באופן פרטני סף החזקה גבוה יותר ממגבלת ההחזקה. כתנאי לאישור חריגה זאת, הדירקטוריון רשאי לבקש כתנאי מהמחזיק המבקש, מצגים מסוימים או התחייבויות מסוימות, הנדרשות באופן סביר לדירקטוריון החברה על מנת להבטיח שהחזקות המחזיק המבקש במניות החברה לא פוגעות ולא תפגענה בעתיד ביכולת הסיווג של החברה כ-REIT בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי. בנוסף רשאי דירקטוריון החברה לדרוש המצאת חוות דעת משפטית או פניה לרשויות המס האמריקאיות לשיעור רצונו ולשיקול דעתו הבלעדי על מנת לאשר או להבטיח את המשך סיווג החברה כ-REIT. יצוין אפוא כי בהתאם לאמור במסמכי ההתאגדות של החברה, חתם או מפיץ המשתתף בהנפקה ציבורית או פרטית, יהא רשאי להחזיק מניות בכמות העולה על מגבלת ההחזקה וזאת על

¹⁴ יצוין כי לעניין החזקה תובא בחשבון ההחזקה הכלכלית של מחזיק מסוים וזאת להבדיל מהשיטה הנהוגה בקרנות ריט בישראל בהן נלקחת בחשבון החזקה אפקטיבית בתאגידים מוחזקים.

מנת לבצע הפצה של אותן מניות, לאחר ההנפקה והכל בהתאם לכל דין.

4.10.4 בהמשך לאמור לעיל, מסמכי ההתאגדות של החברה אוסרים החזקת או העברה של מניות החברה כדלקמן :

4.10.4.1 לא יחזיק אדם במניות החברה ככל שיהיה בהחזקה זו כדי לפגוע בסיווג החברה כ-REIT.

4.10.4.2 לא יעביר אדם מניות החברה ככל שיהיה בכך כדי לפגוע בדרישה כי מניות החברה יוחזקו על ידי 100 אנשים שונים או יותר וזאת החל מהמועד שבו מניות החברה יוחזקו על די 100 אנשים או יותר.

4.10.4.3 החל מהיום האחרון של מחצית הראשונה של השנה השניה בה תסווג ה-REIT ככזאת, לא יחזיק אדם במניות החברה ככל שיהיה בהחזקה זו כדי לגרום לחברה להיות מוגדרת כ"מוחזקת בקרבה" (Closely Held) כמשמעות המונח בחוק המס הפדראלי של ארה"ב. יצוין בהתאם להוראות חוק המס הפדראלי, REIT תסווג כ"מוחזקת בקרבה" (Closely Held) אם בכל משך המחצית האחרונה של שנת מס, יותר מ-50% משווי מניות ה-REIT מוחזק, במישרין או בעקיפין, על ידי פחות מחמישה מחזיקים.

4.10.4.4 לא יחזיק אדם במניות החברה ככל שיהיה בהחזקה זו כדי לגרום לכך שהכנסתה של החברה (Income), אשר הייתה אמורה להיות מסווגת כהכנסה מדמי שכירות נדל"ן, תסווג שלא ככזאת.

4.10.5 בהתאם לאמור במסמכי ההתאגדות של החברה, במקרה של העברה של מניות החברה או אירוע דומה אשר יגרמו לאדם להפר את מגבלת החזקות המפורטת לעיל או המגבלות האחרות המפורטות בסעיף 4.11.4 לעיל, אזי המניות העודפות אשר יצרו את ההפרה/ההפרות האמורות (מעוגלת למספר השלם הגבוה) (להלן: "המניות העודפות" ו-"הנאמן") אשר הנהנים הבלעדיים בה, יהיו ארגוני צדקה שיבחרו על ידי החברה. לא יהיו לאדם אשר הימנו נלקחו המניות העודפות, כל זכות על מניות העודפות, אשר יוחזקו בנאמנות כאמור. יצוין כי ככל שהעברה לנאמנות כאמור לא תהיה אפשרית מכל סיבה שהיא אזי העברת המניות העודפות על ידי המחזיק המפר תהא בטלה מלכתחילה (Void).

4.10.5.1 הנאמן חייב יהיה למכור את המניות העודפות לאדם או תאגיד שיבחר על ידו ואשר יכול להחזיק במניות העודפות מבלי לגרום להפרת מגבלת החזקות המפורטת לעיל או המגבלות האחרות המפורטות בסעיף 4.11.4 לעיל. עם מכירת המניות העודפות, הזכויות של הנאמן במניות העודפות תפקענה והנאמן יחלק למחזיק המפר את הנמוך מבין הסכומים הבאים : (א) המחיר ששולם על ידי המחזיק המפר בגין המניות העודפות (או במקרה שהמחזיק המפר לא שילם תמורה בגין המניות העודפות) (לדוג' במקרה של מתנה או עסקאות דומות), את השווי ההוגן של המניות העודפות במועד העברתן לנאמן מהמחזיק המפר ; ו-(ב) תמורת מכירת המניות העודפות שנתקבלה על ידי הנאמן (נטו מהוצאות עסקה).

4.10.5.2 הנאמן ימונה על ידי החברה ויהיה בלתי קשור לחברה או לכל מחזיק מפר.

4.10.6 בתום כל שנת מס של ה-REIT, כל מחזיק במניות החברה אשר יחזיק ביותר מ-5% (או שיעור נמוך יותר שיקבע על ידי חוק המס הפדראלי בארה"ב והתקנות שיותקנו על ידו) בהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לבקשת החברה לאחר סיום כל שנת מס, יגיש לחברה הצהרה בכתב ובה יפרט : את שמו, כתובתו, סך מניות החברה המוחזקות על ידי אותו מחזיק ואופן החזקת המניות האמורות. המחזיק האמור יספק לחברה כל מידע אחר שתדרוש החברה על מנת לבחון את ההשפעה, ככל שיש כזו, של החזקות אותו מחזיק על סיווג החברה כ-REIT ועל העמידה במגבלת החזקה. יצוין לעניין זה כי כל מחזיק מניות יפעל לספק לחברה פרטים אודות החזקותיו לבקשת החברה שתעשה בסבירות ובתום לב אשר מטרתה

תהיה לבחון את עמידת החברה בתנאים לסיווג כ-REIT.

4.10.7 על אף האמור לעיל, לדירקטוריון החברה הסמכות להחליט כי החברה לא תמשיך להיות מסווגת כ-REIT וזאת אם סבר כי המשך סיווג כ-REIT אינו לטובת החברה. במצב זה יהיה רשאי דירקטוריון החברה לשנות את מגבלות ההחזקה כמפורט בסעיף 4.10 זה לעיל.

4.11 הזכות לבחון ולקבל מידע

4.11.1 כל בעל מניות, על פי בקשה בכתב, רשאי לבחון ולהעתיק, במהלך שעות העסקים הרגילות, כל אחד ממסמכי החברה הבאים :

- (א) By Laws (תזכיר החברה) ;
- (ב) פרוטוקולים של אסיפות כלליות של בעלי מניות החברה ;
- (ג) הדוחות השנתיים על פעילות החברה ; וכן
- (ד) הסכמי הצבעה, אם ישנם ואשר הופקדו בחברה.

4.11.2 בתוך שבעה ימים לאחר הצגת בקשה למסמכים כאמור לעיל, אשר תומצא לנושא משרה או למורשה לקבלת כתבי בי-דין של החברה, החברה תאפשר את העיון במסמכים המבוקשים במשרדי החברה.

4.11.3 בעל מניות רשאי לבקש בכתב ולהמציא את הבקשה האמורה לנושא משרה או מורשה לקבלת כתבי בי דין של החברה הצהרה בדבר ניירות ערך אשר הונפקו על ידי החברה בתקופת זמן מסוימת אשר לא תעלה על 12 חודשים אשר קדמו למועד הבקשה. על להעמיד לעיון, בתוך 20 יום לאחר הגשת הבקשה, הצהרה חתומה על ידי נשיא החברה או החשב של החברה בדבר : (א) מספר המניו או ניירות הערך אשר הונפקו במהלך התקופה האמורה ; ו- (ב) התמורה שהתקבלה בגין אותן הנפקות כאמור ; וכן (ג) שווי התמורה שאינה במזומן שנתקבלה בגין אותן הנפקות וכפי שהוחלט על ידי דירקטוריון החברה.

4.11.4 כמו כן בעל מניות יהא רשאי לבקש (דרך של הגשת בקשה בכתב למורשים לכך בחברה) :

- (א) לבחון ולהעתיק, במהלך שעות פעילות החברה, את ספרי החשבונות של החברה ואת מרשם בעלי המניות שלה ;
- (ב) להציג מאזן אחרון החברה (Statement of Affairs) ; וכן
- (ג) במקרה שהחברה אינה שומרת את מרשם בעלי המניות המקורי שלה במשרדי החברה, לבקש לקבל את מרשם בעלי המניות של החברה הקיים ;

4.11.5 על החברה לאפשר לבעל מניות את זכות העיון בקשר עם בקשותיו דלעיל תוך 20 יום לאחר קבלת בקשת מידע כמפורט בסעיף 4.11.4 לעיל, במסמכים הבאים, לפי העניין : (א)מאזן חברה מאומת בתצהיר של נשיא החברה או חשב החברה ; וכן (ב) מרשם בעלי מניות מאומת על נושא משרה של החברה או אחד הסוכנים הרשומים של החברה.

פרק 5א' - השוואת דינים

האמור להלן הינו תיאור כללי ובלתי ממצה של סוגיות מהדין הישראלי וסוגיות מהדינים החלים במדינת מרילנד, ארה"ב, אשר אינו מתיימר להיות תיאור ממצה או פרשנות מוסמכת של הדין, ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי מקצועי.

דיני מדינת מרילנד, החלים על החברה הינם חוק החברות במרילנד (Maryland General Corporation Law), פסיקת בתי המשפט במדינת מרילנד והמשפט המקובל (Common Law) (להלן: "MGCL" וביחד: "דין מרילנד").

ההתייחסות בפרק זה לדין במרילנד הינה בהתאם לחוות דעתו של עורך דין מוסמך במרילנד המצורפת בשולי פרק זה, בשפה האנגלית – שפת המקור וכן בתרגום נוחות לשפה העברית (להלן: "חוות הדעת ממרילנד").

5.1. כפיפות לדיני החברות בישראל ובמריילנד והתחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות

5.1.1. מקום התאגדות החברה

החברה התאגדה מחוץ לישראל על פי הדין החל במדינת מריילנד בהתאם להוראות ה-MGCL, ולא התאגדה על פי הוראות פקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג-1983 (להלן: "פקודת החברות") או הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

5.1.2. תחולת הוראות סעיפים מחוק החברות על החברה מכוח התוספת הרביעית לחוק ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו-2016

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך" ו-"סעיף 39א" בהתאמה), הוראות מסוימות מחוק החברות ותקנות לפי חוק ניירות ערך, יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והמציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט לחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך, ואולם רשאית רשות ניירות ערך לפטור חברה כאמור מהוראות ותקנות המפורטות בתוספת האמורה, כולן או חלקן, אם נוכחה כי הדין מחוץ לישראל החל על החברה מבטיח די הצורך את ענייניו של ציבור המשקיעים בישראל. יצוין כי במקביל לתשקיף זה או בסמוך לאחר מכן, בכוונת החברה להגיש לרשות ניירות ערך האמריקאית, Securities and Exchange Commission (להלן: "SEC") מסמך רישום, Registration Statement, באמצעות Form S-11 (להלן: "S-11"). מסמך זה דומה במהותו לתשקיף המוגש לרשות בישראל והינו כפוף לבדיקת ה-SEC והכרזתו כבר תוקף (Effective).

הואיל ומניות החברה מוצעות לראשונה לציבור בישראל על פי תשקיף זה, ותירשמה למסחר בבורסה בהתאם לדין הישראלי, יחולו על החברה, כאמור לעיל, הוראות סעיף 39א, וכפועל יוצא יחולו על החברה הוראות שונות של חוק החברות כמפורט בחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך (להלן: "חלק א' לתוספת הרביעית"), כאשר הוראות אלה חלות בנוסף להוראות ה-MGCL¹. יובהר לעניין זה, כי ככל והחברה תרשום את מניותיה בבורסה זרה אשר נמנית בתוספת השנייה א' לחוק ניירות ערך, אזי על החברה יחולו הוראות פרק ה' 3 לחוק ניירות ערך ומשכך סעיף 39א לא יחול ובהתאם מסמכי ההתאגדות של החברה יותאמו ויעודכנו ללא צורך באישור בעלי מניות החברה (לביצוע האישור האמור להחלפת והתאמה של מסמכי ההתאגדות). אין באמור בכדי להתחייב ו/או לתת מצג על כוונת החברה לפעול לרישום כפול של ניירות הערך שלה בבורסה זרה כאמור. אירוע כאמור, יהא כפוף לאישורים על פי כל דין.

5.1.3. התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות שלא לעלות טענות כנגד סעיף 39א לחוק

החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בחברה, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר (לפי העניין) שלא להעלות טענות נגד תחולתו, תקפותו או אופן יישומו של סעיף 39א כאמור, ובכלל זאת, מתחייבת החברה, כי לא תשנה את מסמכי התאגדות הרלבנטיים של החברה בקשר עם אותם סעיפים, אשר יוספו באותם מסמכי התאגדות החברה על מנת לשקף ולהטמיע את הוראות חוק החברות המוחלות עליה לפי חלק א' לתוספת הרביעית.

¹ ה- Article Of Incorporation או ה- Charter (תקנון החברה) ו/או ה- Bylaws (תזכיר ההתאגדות) (להלן יחדיו: "מסמכי ההתאגדות"), בנוסחם כפי שיאושר על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה, יכללו סעיפים מסוימים החלים על החברה מכוח סעיף 39א וחלק א' לתוספת הרביעית. יובהר כי מסמכי ההתאגדות אינם סותרים הוראות קוגנטיות מה-MGCL.

5.1.4. כמו כן, החברה תהא כפופה לחוק ניירות ערך ולתקנות מכוחו החלות על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל ואשר ניירות הערך שלהן רשומים למסחר בבורסה בישראל. בנוסף, החברה תהא כפופה ל-MGCL, ה-1933, the U.S. Securities Act of 1933, כפי שתוקן, ה- the Internal Revenue Code of 1986, כפי שתוקן, וה-U.S. federal bankruptcy law, לפי העניין.

5.1.5. בהמשך לאמור לעיל יצוין כי לעניין דיני חדלות פירעון, יחולו על החברה דיני חדלות הפירעון במדינות בהן פועלת החברה בארה"ב, הדינים הפדרליים הרלוונטיים של ארה"ב וה-MGCL.

5.1.6. התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות שלא לעלות טענות כנגד סמכות מקומית של בית המשפט בישראל לעניין תביעה נגזרת ותביעה ייצוגית כמפורט להלן

החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בה מתחייבים באופן בלתי חוזר שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על ידי בעלי מניות של החברה. כמו כן, מתחייבים שלא להעלות טענות כנגד זכות בעלי מניות של החברה להגיש תביעה נגזרת או ייצוגית בבית משפט ישראלי.

5.1.7. התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות שלא לעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת אכיפה מנהלית בישראל

החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בחברה, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר בכתב, שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המנהלית בישראל בקשר עם עיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מנהליים שיוטלו עליהם על ידי רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המנהלית בישראל, וזאת על פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך וכן הינם מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר בכתב לקיים את החלטותיה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המנהלית בישראל ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו עליהם (ככל שיוטלו) ולנקוט בפעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה.

ההתחייבויות התשקיפיות המפורטות לעיל יקראו להלן ביחד "התחייבויות החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה".

5.1.8. התחייבויות החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה יצורפו במסגרת הדוח המידי בדבר מינוי נושא המשרה או בדבר שינוי השליטה בחברה, לפי העניין אשר תפרסם החברה בהתאם להוראות הדין בישראל, כחלק מהדיווחים טרום ההנפקה ובעת מינויו של כל נושא משרה ו/או כניסתה של חברת ייעוץ חדשה.

5.1.9. התחייבויות החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה נכללות במסמכי התאגדות הרלבנטיים של החברה.

5.1.10. ה-MGCL ומסמכי ההתאגדות של החברה אינם מגבילים או מונעים את רישומם למסחר של המניות המוצעות על פי תשקיף זה, למעט הגבלות בקשר עם העברה והחזקה של מניות החברה (מכוח דיני המס הפדראלי בקשר עם סיווג החברה כ-REIT, כמפורט בפרק 4 לעיל) ואלו יוכלו להיסחר בחופשיות בבורסה ללא מגבלות כלשהן תחת ה-MGCL ומסמכי ההתאגדות של החברה וזאת בכפוף להכרזת ה-SEC שה-11-S תקף (Effective) כאמור לעיל.

5.1.11. החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת מתחייבים כי החברה לא תגייס חוב (אגרות חוב לא המירות למניות והמירות למניות) מהציבור בישראל.

5.1.12. **אכיפת פסקי דין זרים במדינת מרילנד, ארה"ב.**

בהתאם ל-Uniform Foreign Money Judgment Recognition Act שחל במדינת מרילנד (להלן: "UFMJRA") ובכפוף לתנאים המפורטים להלן, בתי משפט במרילנד או בית דין פדרלי של מדינת ארה"ב הממוקם במדינת מרילנד יכירו בפסק דין שניתן בישראל כפסק דין סופי בין הצדדים הישירים (the immediate parties), במקרה בו פסק הדין מעניק או שולל השבה של כספים, ופסק הדין הינו סופי (Final), חד משמעי (Conclusive) ואכיף (Enforceable) בבית משפט ישראל, אף אם ערעור עומד ותלוי או שפסק הדין ניתן לערעור, וכן שפסק הדין האמור אכיף באותו האופן ובאותה המידה כמו פסק דין שניתן במדינת מרילנד.

ככלל, בהתאם ל-UFMJRA, פסק דין שלא ניתן בארה"ב אינו חד משמעי (Conclusive) ככל ש:

(1) פסק-הדין ניתן במערכת משפטית שאינה מספקת ערכאות חסרות פניות או פרוצדורות התואמות את הדרישות להליך הוגן במשפט;

(2) לבית הדין שאינו אמריקאי לא הייתה סמכות שיפוט אישית על הנתבע;

(3) לבית הדין שאינו אמריקאי לא הייתה סמכות שיפוט על נושא התביעה; או

(4) פסק-הדין התקבל בדרכי מרמה.

בית משפט במרילנד לא יכיר בפסק דין ישראלי ככל ש:

(1) הנתבע בהליכים בבית הדין הישראלי לא קיבל הודעה על ההליכים בתוך פרק זמן מספיק כדי לאפשר לנתבע להכין הגנה משפטית;

(2) עילת התביעה שעליה מתבסס פסק-הדין סותרת את המדיניות הציבורית של מדינת מרילנד;

(3) פסק-הדין סותר פסק דין סופי וחד-משמעי אחר;

(4) ההליך בבית המשפט הישראלי נוגד הסכם בין הצדדים, לפיו הסכסוך שעל הפרק צריך להיפתר מחוץ לכותלי בית המשפט; או

(5) במקרה של סמכות שיפוט המבוססת על שירות אישי (Personal Service) בלבד, בית המשפט הישראלי היה פורום בלתי נאות באופן ממשי לצורך ניהול ההליך המשפטי.

5.2. **החלת הדין הישראלי**

5.2.1. היות שהחברה מציעה לציבור מניות יחולו עליה הוראות חלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך כדלקמן.

יצוין כי אם וככל שהחברה תהיה מודעת לכך שהדין הישראלי אשר חל על החברה מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך - נוגד את הדין הפדרלי, המדינתי או המקומי בארה"ב, החברה תבקש מרשות ניירות הערך לפטור אותה מן ההוראות והתקנות הרלבנטיות של הדין הישראלי.

לעניין זה יצוין כי מסמכי ההתאגדות של החברה, ה-Charter, כוללים פסקה המחילה את הוראות התוספת הרביעית (חלק א') בכללותה, אשר הוראותיה (של התוספת) מפורטים בטבלה זו במלואה. כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב וכל עוד החברה לא קבלה כל פטור מכוח חוק ניירות ערך, יחולו על החברה הוראות מחוק החברות, התשנ"ט-1999 המפורטים בתוספת הרביעית (חלק א') לחוק ניירות ערך והמפורטים בטבלה זו להלן:

נושא	סעיפים ² מחוק החברות/תקנות החברות החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל במרילנד	האם הסעיפים האמורים כלולים במסמכי ההתאגדות?	הפנייה לאותם סעיפים במסמכי ההתאגדות
אסיפת בעלי מניות וכתבי הצבעה	סעיפים 63, 64 (ב), 65, 66, 87 ו-89	הדין במרילנד אינו כולל סעיפים מקבילים לסעיפים הרלבנטיים תחת החוק הישראלי הנוגעים לאסיפת בעלי מניות וכתבי הצבעה. מקום בו ה-MGCL לא כולל את אותם סעיפים מקבילים כאמור, ניתן ליישם את החוק הישראלי לעניין אסיפת בעלי מניות וכתבי הצבעה בכל ההיבטים המהותיים באמצעות הטמעה של סעיפים כאמור בתזכיר (Charter or Article of Organization) ו/או בתקנון (By-Laws) של החברה (לעיל ולהלן: "תזכיר החברה" , "Charter" או "תקנון החברה" , "Bylaws" , בהתאמה" וכן יחדיו: "מסמכי ההתאגדות"). לעניין סעיף 64 (א) לחוק החברות, יצוין כי הדין במרילנד אינו מאפשר לבעל מניות לכנס אסיפה בעצמו אלא רק באמצעות דירקטוריון החברה. משכך ועל מנת ליצור "ביצוע בקירוב" של הוראת הדין הישראלי, מסמכי ההתאגדות של החברה יכללו אפשרות לבעל מניות לזמן אסיפה כמצוות סעיף 64 (א) לחוק החברות, אך עליו יהיה לעשות זאת באמצעות דירקטוריון החברה ולא באופן עצמי. יצוין כי הצבעה אלקטרונית כהגדרת המונח בתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005, אינה מתאפשרת בהתאם לדין במרילנד, הדורש נוכחות של המצביע ו/או באמצעות מיופה כוח (כתב הצבעה ו/או ייפוי כוח בכתב); על מנת לעמוד בדרישות הדין במרילנד, החברה מתחייבת כי בדוח זימון האסיפות הכלליות שתזמונה על ידי החברה ההצבעה תעשה באמצעות כתבי הצבעה.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	סעיפים 2.7, 2.4, 2.3, 2.10 ל-Bylaws
יושב ראש דירקטוריון ומנהל כללי	סעיפים 94 (א), 95, 119 ו-121 (ג)	הדין במרילנד אינו כולל הוראות דומות, אך ניתן להחיל הוראות החוק הישראלי לעניין יושב ראש דירקטוריון ומנהל כללי כאמור באמצעות הטמעה של סעיפים כאמור במסמכי ההתאגדות.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter וכן סעיף 4 ל-Bylaws
ועדת ביקורת	סעיפים 114 עד 117	בהתאם ל-MGCL, דירקטוריון החברה רשאי לכוון ועדות המורכבות מדירקטור אחד או מספר דירקטורים מדירקטוריון החברה וכן להאציל סמכויות של הדירקטוריון, למעט סמכויות מסוימות שאינן ניתנות להאצלה בהתאם לדין. ה-MGCL אינו כולל הוראה לעניין חובת כינון ועדת ביקורת וניתן להחיל את הוראות חוק החברות הישראלי לעניין זה. עם זאת, בהתאם לכללי ה-SEC, ככל שהחברה רשומת בבורסות בארה"ב (US Securities Exchange), היא תידרש לכוון ועדת ביקורת בהתאם לדרישות הקבועות ב-Sarbanes-Oxley Act 2002 (להלן: "SOX"). הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter וכן סעיף 4 ל-Bylaws	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter וכן סעיף 4 ל-Bylaws
ועדת תגמול	סעיפים 118 א ו-118 ב	בהתאם לדין במרילנד, דירקטוריון החברה רשאי לכוון ועדות אשר יורכו מדירקטור אחד או מספר דירקטורים מדירקטוריון החברה וכן להאציל סמכויות של הדירקטוריון, למעט סמכויות מסוימות שאינן ניתנות להאצלה בהתאם לדין. הדין במרילנד אינו כולל הוראה לעניין חובת כינון ועדת תגמול וניתן להחיל את הוראות חוק החברות הישראלי לעניין זה. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות. עניינים מסוימים הדורשים אישור של ועדת תגמול בלבד הקשורים לתגמול בהון (Equity Compensation) עשויים לדרוש גם אישור של דירקטוריון החברה תחת ה-MGCL.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter וכן סעיף 4 ל-Bylaws	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter וכן סעיף 4 ל-Bylaws

² מסמכי ההתאגדות של החברה, ה-Charter כוללים, החלה מלאה של סעיפים מחוק החברות החלים על החברה מכוח סעיף 39א והתוספת הרביעית (חלק א') לחוק ניירות ערך. מסמכי ההתאגדות של החברה אינם סותרים כל הוראה קוגנטית של ה-MGCL.

נושא	סעיפים ² מחוק החברות/תקנות החברות החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל במרילנד	האם הסעיפים האמורים כלולים במסמכי ההתאגדות?	הפנייה לאותם סעיפים במסמכי ההתאגדות
ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010	בהתאם לדין במרילנד, דירקטוריון החברה רשאי לכוון ועדות אשר יורכבו מדירקטור אחד או מספר דירקטורים מדירקטוריון החברה, וכן להאציל סמכויות של הדירקטוריון, למעט סמכויות מסוימות שאינן ניתנות להאצלה בהתאם לדין. הדין במרילנד אינו כולל הוראה לעניין חובת כינון ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וניתן להחיל את הוראות חוק החברות הישראלי לעניין זה. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter וכן סעיף 4 ל-Bylaws	
מען רשום	סעיף 123 (א)	בהתאם ל-MGCL, כל תאגיד במרילנד נדרש להיות בעל משרד רשום וסוכן רשום (Resident Agent) במדינת מרילנד. בהתאם לדין במרילנד, המצאת כתבי בי-דין לסוכן המורשה של החברה יחשב כהמצאת כתבי בי-דין אפקטיבית לצורך כל פעולה משפטית, תביעה או הליך (action, suit or proceeding) שהוגשו, תלויים ועומדים או שנפתחו כנגד החברה תחת הדין במרילנד. החברה תפעל לאמץ מען רשום גם בישראל לאחר מועד ההנפקה וזאת לצורך המצאת כתבי בי דין בישראל שהוגשו בהתאם לדין הישראלי ותטמיע סעיף המען הרשום מחוק החברות הישראלי במסמכי ההתאגדות שלה.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	סעיף 3 ל-Charter
מבקר פנימי	סעיפים 146 עד 153	ה-MGCL אינו כולל הוראות דומות וניתן להחיל הוראות החוק הישראלי לעניין מינוי מבקר פנים. עם זאת בקשר עם חברות ציבוריות בארה"ב, קיימת דרישת מינוי מבקר פנים מכוח ה-SOX. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	
זכות בעל מניות לעיון ולקבלת מידע	סעיפים 184 ו-185	בהתאם ל-MGCL, כל בעל מניות (או מיופה כוחו), באמצעות בקשה בכתב, רשאי לעיין ולהעתיק במהלך שעות העבודה המקובלות כל אחד ממסמכי התאגיד הבאים: - תקנון החברה (By-Laws); - פרוטוקולים של אסיפות בעלי מניות; - דוחות כספיים שנתיים; - הסכמי הצבעה אשר הופקדו במשרדי החברה; - מרשמי ניירות ערך שהופקו במהלך 12 החודשים שקדמו לבקשה כאמור. בתוך 7 ימים מיום הצגת הבקשה לקבלת המסמכים שלעיל (למעט רשימת בעלי המניות) בפני נושא משרה בחברה או בפני הסוכן המורשה של החברה, על החברה לפעול לזמינות המסמך המבוקש במשרדה הראשיים. על רשימת בעלי המניות להיות זמינה בתוך 20 ימים מיום הבקשה בצירוף תצהיר כפי שנקבע לפי דין. אדם אחד או יותר המחזיק לפחות 5% מההון המונפק והנפרע של החברה רשאי: (1) במישרין או באמצעות מיופה כח, באמצעות בקשה בכתב, לעיין ולהעתיק במהלך שעות העבודה המקובלות את דוחות החברה (Books of Account) ומרשם בעלי המניות (Stock Ledger); (2) להציג לכל נושא משרה או סוכן מורשה של החברה בקשה בכתב לקבלת מצבת התחייבויות ונכסים (Statement of Affairs); (3) במקרה בו חברה אינה מחזיקה מקור או העתק של מרשם בעלי המניות (Stock Ledger) במשרדה הראשיים, להציג בפני כל נושא משרה או סוכן מורשה של החברה בקשה בכתב לקבלת רשימת בעלי מניותיה. לחברה עומדים 20 ימים לקיום הבקשה.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	סעיף 7.6 ל-Bylaws

נושא	סעיפים ² מחוק החברות/תקנות החברות החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל במרילנד	האם הסעיפים האמורים כלולים במסמכי ההתאגדות?	הפנייה לאותם סעיפים במסמכי ההתאגדות
התביעה הנגזרת	סעיפים 194 עד 205	ה-MGCL לא כולל הוראות המקימות זכות לבעל מניות לפתוח בתביעה נגזרת בשם התאגיד. יחד עם זאת, בתי המשפט במרילנד הכירו בזכויות של בעלי מניות לפתוח בהליכים כאמור, בכפוף לכך שבעל המניות המתלונן הגיש לחברה דרישה לפתוח בהליכים וכן מסוגל להראות שהדרישה כאמור נדחתה או שהחברה התעלמה ממנה, למעט במקרים שבהם הדרישה כאמור הינה חסרת תוחלת (Futile). החברה תכלול במסמכי ההתאגדות, סעיף לפיו יאמר כי כל עוד ניירות הערך של החברה יסחרו בבורסה בישראל, כל העניינים הנובעים מחוק החברות וחוק ניירות ערך, בכפוף להוראות הדין במרילנד, יהיו בהתאם לדין הישראלי ולבתי המשפט בישראל תהא הסמכות הייחודית לדון באותם עניינים, לרבות בקשר עם תביעה נגזרת.	כמו כן, החברה כללה בתקונה הוראה לפיה בעל מניות או דירקטור רשאי להגיש בקשה לתביעה נגזרת בהתאם לאמור בסעיפים 194 עד 205 לחוק החברות.	סעיף 10.9 ל-Charter
כהונת נושא משרה	סעיפים 225 עד 232 א, 234 ו-251 א	בהתאם ל-MGCL, תאגיד במרילנד נדרש שיהיה בו נשיא (President), מזכיר (Secretary) וחשב (Treasurer). בנוסף לנושאי המשרה הנדרשים כאמור, תאגיד במרילנד רשאי למנות כל נושא משרה אחר בהתאם לתקנון החברה. אלא אם נקבע אחרת בתקנון החברה, נושא משרה יכהן למשך שנה אחת ועד שמחליפו נבחר (Elected) ומונה בהתאם לדרישות (Qualifies). ה-MGCL לא כולל סעיפים מקבילים לדין הישראלי. יחד עם זאת, החברה תטמיע במסמכי ההתאגדות שלה את הסעיפים האמורים מחוק החברות לעניין כהונת נושא משרה. לעניין זה יצוין כי בהתאם לדין במרילנד לא ניתן לפטר דירקטור אלא רק באמצעות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ללא קשר לאורגן שמינה אותו. לפיכך, החברה תקבע במסמכי ההתאגדות שלה הוראה לפיה לא ניתן לפטר דירקטור אלא באמצעות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	סעיף 5 ל-Bylaws

נושא	סעיפים ² מחוק החברות/תקנות החברות החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל במרילנד	האם הסעיפים האמורים כלולים במסמכי ההתאגדות?	הפנייה לאותם סעיפים במסמכי ההתאגדות
דירקטור חיצוני	סעיפים 239 עד 249 א (ההוראות החלות על חברה ציבורית); תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000; תקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), התשס"ז - 2006; תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשרות מקצועית), התשס"ו - 2005;	אין חובה למנות דירקטורים חיצוניים תחת ה-MGCL. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות. על פי הדין במרילנד, אסיפת בעלי מניות החברה רשאית בכל עת לפטר דירקטור מכהונתו בסיבה (Cause) אשר תוגדר במסמכי ההתאגדות שלה. לעניין זה ולאור האמור, החברה תכלול במסמכי ההתאגדות שלה הוראה לפיה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תהא רשאית לפטר דירקטור חיצוני מהסיבות המנויות בחוק החברות.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	סעיף 3 ל-Bylaws
דירקטור בלתי תלוי	סעיפים 249 ו-252	ה-MGCL אינו מעמיד כל דרישה ספציפית בקשר עם אי-תלות דירקטורים. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	סעיף 3 ל-Bylaws
חובות דירקטורים ונושאי משרה	סעיפים 252 עד 256	בהתאם ל-MGCL, דירקטור של חברה חייב לבצע את תפקידו כדירקטור בחברה, לרבות תפקידו כחבר של וועדת דירקטוריון בו הוא מכהן: (1) בתום לב; (2) באופן שלמיטב אמונתו הוא לטובת החברה; ו-(3) באותה רמת זהירות (Care) שהאדם הסביר הרגיל (Ordinarily Prudent Person) בתפקיד דומה היה מיישם בנסיבות דומות. ההנחה היא שפעולה שבוצעה על ידי דירקטור תמלא אחר הסטנדרט האמור, אלא אם הוכח אחרת. פעולה של דירקטור בקשר עם רכישה, או רכישה פוטנציאלית, של שליטה בתאגיד לא תהיה כפופה לחובות (Duty) או בדיקות (Scrutiny) מוגברות לעומת כל פעולה אחרת. ה-MGCL אינו מטיל על נושאי משרה שאינם דירקטורים חובת זהירות. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, בקשר עם חובות נושאי משרה, יוטמעו במסמכי ההתאגדות.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	סעיף 4.8 ל-Charter

נושא	סעיפים ² מחוק החברות/תקנות החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל במרילנד	האם הסעיפים האמורים כלולים במסמכי ההתאגדות?	הפנייה לאותם סעיפים במסמכי ההתאגדות
פטור שיפוי וביטוח	סעיפים 258 עד 264	פטור – ה-MGCL אינו אוסר על תאגיד לפטור דירקטור או נושא משרה מאחריות לחברה בשל הפרת חובת אמונים כלפיה. תחת הדין במרילנד, תאגיד במרילנד רשאי לכלול כל הוראות המרחיבה או מגבילה את אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה כלפי החברה או לבעלי מניותיה בגין נזקים כספיים, אך אינו רשאי לכלול כל הוראות שאוסרת או מגבילה את אחריות הדירקטורים או נושאי המשרה לחברה או לבעלי מניותיה באופן כזה שהוכח שהאדם הרלבנטי אכן קיבל הטבה בלתי-ראויה או רווח כספי, רכוש או שירותים בגובה של ההטבה או הרווח בכספים, רכוש או שירותים שאכן התקבלו או באופן כזה שפסק דין או כל צו משפטי אחר כנגד האדם התקבל בהליך משפטי בהתבסס על ממצא בהליך המשפטי שפעולה או מחדל של האדם היו תוצאה של חוסר-נאמנות אקטיבית ומכוונת ושהיא הייתה מהותית לעילת התביעה שנדונה בהליך המשפטי. שיפוי – ה-MGCL מחייב תאגיד (למעט אם נקבע במסמכי ההתאגדות אחרת) לשפות דירקטור או נושא משרה, כנגד כל הוצאה או אחריות שנוצרו בקשר עם הליך משפטי שהינו צד לו שנבע וקשור לתפקידו, אם הדירקטור או נושא המשרה הצליח בהגנתו במסגרת ההליך. הדין במרילנד מאפשר לחברה לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בה, בהווה ובעבר, בין היתר, כנגד פסקי דין, אמצעי ענישה (Penalties) קנסות או פשרות וכן הוצאות סבירות שהוצאו בפועל על ידם בקשר עם כל הליך משפטי שבו היו חלק, או עשויים היו לקחת חלק, או לשמש כעדים, כתוצאה מתפקידם, למעט אם נקבע ש: המעשה או המחדל של הדירקטור או נושא המשרה היה מהותי לעילת התביעה וכן ש: (1) המעשה או המחדל בוצע בחוסר תום לב; או (2) היו תוצאה של אי-נאמנות מכוונת ואקטיבית; הדירקטור או נושא המשרה קיבל בפועל הטבה בלתי-ראויה בכסף, רכוש או שירותים; או במקרה של הליכים פליליים, לדירקטור או לנושא המשרה הייתה סיבה סבירה להאמין שהמעשה או המחדל היה בלתי חוקי. הדין במרילנד אוסר על תאגיד לשפות דירקטור או נושא משרה שהוטלה עליו אחריות בתביעה שהוגשה על ידי החברה או בשם החברה או ביחס לאחריות שהוטלה על נושא משרה או דירקטור, בהתבסס על כך שהתקבל רווח אישי בלתי ראוי. בית המשפט רשאי להורות על מתן שיפוי ובלבד שקבע שהדירקטור או נושא המשרה זכאי באופן סביר והוגן לשיפוי, אף אם הדירקטור או נושא המשרה לא מילא אחר סטנדרט ההתנהגות שנקבע או שהוא נמצא אחראי על בסיס קבלת רווח אישי בלתי ראוי. יחד עם זאת, שיפוי בגין פסק דין שלילי (Adverse Judgment) בתביעה שהוגשה על ידי התאגיד או בשמו, או בגין פסק דין המטיל אחריות על בסיס קבלת רווח אישי באופן בלתי ראוי, הינו מוגבל להוצאות בלבד. בנוסף, הדין במרילנד מתיר לתאגיד להעניק, כמקדמה, הוצאות סבירות לדירקטור או נושא משרה, וזאת עם קבלת התאגיד של: (1) אישור בכתב (Affirmation) מאת הדירקטור או נושא המשרה בנוגע לאמונתו בתום לב שהוא מילא אחר סטנדרט ההתנהגות ההכרחי לצורך שיפוי; ו- (2) התחייבות בכתב על ידו או בשמו לשלם לחברה את הסכומים שבהם שופה ככל שיקבע בסופו של דבר שהוא אינו מילא אחר סטנדרט ההתנהגות ההכרחי כאמור. ביטוח – בהתאם לדין במרילנד, תאגיד רשאי לרכוש ולהחזיק ביטוח בשם כל אדם שהינו, או היה, דירקטור, נושא משרה, עובד או סוכן של החברה, או מי שהיה, בעת היותו דירקטור, נושא משרה, עובד או סוכן של החברה, מכהן או כיהן לבקשת התאגיד כדירקטור, נושא משרה, שותף, נאמן, עובד או סוכן של תאגיד, שותפות מיום משותף, נאמנות, גוף אחר, זר או מקומי, או תכנית הטבה לעובדים, כנגד כל אחריות הנטענת כנגדו או נוצרת על ידי אדם כאמור בכל תפקיד או הנובעת מתפקיד של אדם כאמור, בין אם התאגיד יהיה בעל הכוח לשפות כנגד האחריות תחת ההוראות של סעיף זה, בין אם לאו. בכוונת החברה לקבוע במסמכי ההתאגדות שלה, או באמצעות הסכם, בקשר עם פטור, שיפוי, מקדמות של הוצאות וביטוח כנגד אחריות, באופן המקסימלי המותר בהתאם ל-MGCL ורשות ני"ע.	כן, באמצעות סעיף 10 ל-Charter	סעיפים: 4.4, 10.7 ל-Charter

נושא	סעיפים ² מחוק החברות/תקנות החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל במרילנד	האם הסעיפים האמורים כלולים במסמכי ההתאגדות?	הפנייה לאותם סעיפים במסמכי ההתאגדות
מדיניות תגמול לנושאי משרה ותנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה	סעיפים 267, 267ב, 270(2) ו-272(ג) ו-273(ד) (ההוראות החלות על חברה ציבורית); תקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013;	בהתאם לדין במרילנד לא חלה על החברה חובה לאמץ מדיניות תגמול לנושאי משרה ודירקטורים. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות.		כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter
עסקאות עם נושאי משרה ובעל שליטה	סעיפים 270(1), 272(א) ו-275 עד 282 (הוראות החלות על חברה ציבורית); תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000;	ה-MGCL קובע שהסכם או עסקה אחרת בין התאגיד או מי מהדירקטורים המכהנים בו או בין התאגיד לבין כל תאגיד, פירמה או יישות אחרת אשר למי מהדירקטורים עניין כספי ממשי בו, לא יהיו חסרי תוקף או ברי ביטול (Void or Voidable), אך ורק בשל כהונת הדירקטור כאמור, בשל העניין הכספי כאמור, או רק בשל העובדה, שהדירקטור שלו העניין הכספי הרלוונטי, נכח בישיבה שבה העניין האמור אושר או אושרר, בתנאי ש: הכהונה המשותפת או העניין האישי הובאו לידיעת הדירקטורים האחרים וההסכם או העסקה אושרו על ידי רוב הדירקטורים נטולי עניין באישור האמור (Disinterested Directors) (גם אם הם פחות מקוורום לישיבה); הכהונה המשותפת או העניין האישי הובאו לידיעת בעלי מניות החברה וההסכם או העסקה אושרו על ידי רוב בעלי מניות נטולי עניין באישור האמור (Disinterested Stockholders); או ההסכם או העסקה האמורים הינם הוגנים וסבירים עבור התאגיד. במניין הדירקטורים או בעלי המניות לצורך קביעת מניין חוקי לישיבה שבה העניין נדון, יספרו גם דירקטורים בעלי עניין אישי (Interested Stockholders) או בעלי מניות בעלי עניין אישי באישור האמור. ככל ועניין האמור לא אושר או אושרר בהתאם לכל דין, נטל הראייה שהעניין האמור היה הוגן וסביר בזמן שבו היה אמור להיות מאושר חל על האדם הטוען לתקפות ההסכם או העסקה. הוראות אלה לא תחולנה על החלטות לעניין תגמול דירקטורים סביר, בין לצורך מילוי תפקיד דירקטורים או תפקיד אחר. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות באופן המירבי האפשרי בהתאם לדין במרילנד. אולם מובהר כי על מנת שכל פעולה תאגידית כאמור תהא פעולה ברת תוקף משפטי מחייב, עליה להיות מאושרת בהתאם לדין החל על אותה פעולה. בהתאם לדין החל במרילנד ולעניין סעיפים 280(ב) ו-281 לחוק החברות, תאגיד אינו יכול להימנע מהתחייבות לצד ג' שניתנה בהחלטה נעדרת סמכות אלא אם הטענה תובא במסגרת תביעה נגזרת המוגשת על ידי בעל מניות. להערכת החברה בתי המשפט במרילנד יקבלו את הטענה כי באפשרות החברה לבטל עסקה שבוצעה בהיעדר סמכות והינה ניתנת לביטול (Voidable). יחד עם זאת, בהיעדר תקדימים בעניין אין כל ודאות לתוצאות הליך משפטי שכזה.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	10.5.3 ל-Charter
הצעה פרטית	סעיפים 270(5) ו-274	בהתאם ל-MGCL, הנפקה של תאגיד במרילנד של 20% או יותר מההון המונפק של מניות רגילות (Outstanding Common Stock) או מכוח ההצבעה (Voting Power) בהצעה פרטית, אינה מחייבת אישור בעלי מניות (אישור כאמור יידרש ככל שניירות הערך של התאגיד ירשמו למסחר בבורסה בארה"ב (national stock exchange)). כמו כן, אין מניעה להחיל את הוראות חוק החברות הישראלי לעניין הצעה פרטית. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות.		כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter

נושא	סעיפים ² מחוק החברות/תקנות החלים על החברה	הערות לעניין הדין החל במרילנד	האם הסעיפים האמורים כלולים במסמכי ההתאגדות?	הפנייה לאותם סעיפים במסמכי ההתאגדות
דיבידנד	סעיפים 301 עד 311; תקנות החברות (אישור חלוקה), התשס"א – 2001;	חלוקות על ידי תאגיד במרילנד מאושרות על ידי דירקטוריון החברה. בכפוף לחריגים מסוימים, הדין במרילנד קובע שלא תעשה חלוקה על ידי תאגיד במרילנד אם, לאחר ביצוע החלוקה, התאגיד לא יהיה מסוגל לשלם את התחייבויותיו במועד חלותן במהלך העסקים הרגיל או שסך נכסי התאגיד יהיה פחות מאשר הסכום של סך ההתחייבויות בצירוף, למעט אם תזכיר החברה קובע אחרת, הסכום אשר יידרש, אם התאגיד יהיה חדל פירעון במועד החלוקה, לצורך סיפוק הזכויות המועדפות (Preferential Rights) במקרה של פירוק על ידי בעלי המניות שהזכויות המועדפות שלהם במועד הפירוק עדיפות על פני אלה שמקבלים את סכומי החלוקה. הסעיפים האמורים מחוק החברות הישראלי, יוטמעו במסמכי ההתאגדות.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	
פשרה או הסדר	סעיף 350; תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב – 2002;	אין הוראות מקבילות ממש בדין במרילנד. החברה כללה במסמכי ההתאגדות, סעיף לפיו יאמר כי כל עוד ניירות הערך של החברה יסחרו בבורסה בישראל ובכפוף לכל דין, החברה תכיר בתחולת סעיף 350 לחוק החברות ³ , בכפוף להוראות הדין במרילנד. לפירוט אודות הוראות הדין המקבילות במרילנד (פרק 11 לחוק פשיטת הרגל האמריקאי – Chapter 11), ראו סעיף 5.2.3 להלן. יצוין לעניין זה כי אין בהוראות הדין במרילנד כדי לסתור את החלת סעיף 350 כאמור לעיל. בהקשר זה יצוין כי החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בחברה כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת מתחייבים כי החברה לא תגייס חוב (אגרות חוב לא המירות למניות והמירות למניות) מהציבור בישראל.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	סעיף 10.14 ל-Charter
הטלת עיצום כספי	סעיפים 363א(א) ו-363ב(2) עד (12), 363 ו-363ג	ה-MGCL אינו כולל קנסות או סנקציות בגין אי ציות להוראות החוק; במקום זאת, הדבר יהווה מחדל אזרחי בגינו בעלי מניות נפגעים יוכלו להגיש תביעה. רגולציה של רשויות ניירות ערך כגון ה-SEC (US Securities and Exchange Commission) יכולה להטיל קנסות על מי שאינו ממלא אחר הרגולציה. ה-MGCL אינו מגביל מדינות שאינן ארצות הברית מלהטיל קנסות או אמצעי ענישה אחרים על תאגידים במרילנד. יחד עם זאת, במידה שממשלה שאינה ארצות הברית, רשות או ארגון בעל רגולציה עצמית (Self-Regulatory Organization) עותרים לבית המשפט במרילנד לאכוף פסק דין המטיל קנס או אמצעי ענישה אחר כנגד תאגיד, הם עשויים לא להיות זכאים לקבל פסק דין שניתן לאכוף תחת ה-UFMJRA (אשר מחריג פסקי דין של מס המכוסים ככלל באמצעות אמנות (Treaty of Convention), וכן פסקי דין של קנסות או אמצעי ענישה אחרים היות שבתי משפט בארה"ב יאכפו, ככלל, פסקי דין של ענישה זרים (Foreign Penal Judgments)). לעניין זה יצוין כי החברה, חברת הייעוץ ונושאי המשרה בהווה ובעתיד, יתחייבו באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לאכיפת החלטה מנהלית של רשות בישראל, אשר תטיל על החברה קנס או אמצעי ענישה אחר וזאת מבלי לגרוע מזכותה הטבעית לערער על החלטה שכזאת בערכאות המתאימות בישראל. כמו כן החברה תכלול במסמכי ההתאגדות, סעיף לפיו יאמר כי כל עוד ניירות הערך של החברה יסחרו בבורסה בישראל, כל העניינים הנובעים מחוק החברות וחוק ניירות ערך, בכפוף להוראות הדין במרילנד, יהיו בהתאם לדין הישראלי ולבתי המשפט בישראל תהא הסמכות הייחודית לדון באותם עניינים, לרבות בקשר קנסות ועיצומים כספיים אשר יוטלו על ידי רשות ניירות ערך.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	
הצעות רכש	סעיפים 328 עד 340 ו-342א	אין הוראות מקבילות בדין במרילנד. עם זאת, אין מניעה להטמיע את הוראות חוק החברות לעניין הצעות רכש במסמכי ההתאגדות של החברה בשינויים המחויבים.	כן, באמצעות החלה דרך סעיף 10 ל-Charter	

³ כפי שיתוקן מעת לעת או כל הוראות חוק אחרת אשר תבוא במקומו.

יצוין כי על אף העובדה שחלק א' לתוספת הרביעית אינו כולל הוראות בקשר עם פירוק ולפיכך אינו מחיל הוראות אלה מהדין הישראלי על החברה כחברה זרה, להלן תיאור קצר של הדין שחל במרילנד בקשר עם פירוק.

5.2.2.1. עילות לפירוק החברה

הדין הישראלי:

על פי פקודת החברות, עילות הפירוק בידי בית המשפט הינן כמפורט להלן: 1. החברה קיבלה החלטה מיוחדת שהיא תפורק בידי בית המשפט; 2. החברה לא התחילה בעסקיה תוך שנה לאחר שהתאגדה, או הפסיקה את עסקיה למשך שנה; 3. החברה הייתה לחדלת פירעון; 4. בית המשפט סבור שמן הצדק והיושר שהחברה תפורק.

הדין במדינת מרילנד:

החלטה לעניין פירוק חברה תתקבל על ידי רוב חברי הדירקטוריון החברה, אשר יאמצו בהחלטתם את התנאים הבאים: (1) לאמץ החלטה המכריזה שפירוק החברה הוא מרצון (Advisable); וכן (2) להנחות שהפירוק המוצע יוגש לדיון או באסיפה שנתית או באסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה. הודעה אשר מציינת שמטרת הישיבה היא לפעול בקשר עם הפירוק המוצע חייבת להינתן על ידי החברה לכל אחד מבעלי המניות הזכאים להצביע בנוגע לפירוק המוצע. הפירוק המוצע חייב להיות מאושר על ידי בעלי המניות של התאגיד באמצעות החלטה מאשרת (Affirmative Vote) של שני שליש מכל ההצבעות הזכאיות להימנות בקשר לעניין, למעט אם מסמכי ההתאגדות של החברה (Charter) קובעים אחוזים נמוכים יותר, שלא יהיו פחות מאשר רוב של כלל הקולות הרשאים להצביע בקשר עם העניין.

החברה מחוסלת כאשר מחלקת השומה והמיסוי של מדינת מרילנד (Maryland's Department of Assessments and Taxation) מקבלת את מסמכי הפירוק לצרכי רישום, ובלבד שהחברה תמשיך להתקיים לצרכי תשלום, סיפוק וחסול כל חוב או התחייבות קיימת, כינוס וחלוקת נכסיו, וכן ביצוע כל פעולה אחרת שנדרשת לצורך חיסול (Liquidate and Wind Up) עסקיו וענייניו.

5.2.3. עיקרי הוראות פרק 11 (Chapter 11) לחוק פשיטות הרגל של ארצות הברית

מובהר כי האמור להלן הינו סקירה כללית של עיקרי הוראות פרק 11 (Chapter 11) לחוק פשיטת הרגל האמריקאי, ה-1978 United States Bankruptcy Code, כפי שתוקן מעת לעת (להלן: "פרק 11" ו-"חוק פשיטת הרגל האמריקאי", לפי העניין), החלים על בעלי חוב שהינם תאגידים. האמור להלן אינו מהווה סיכום ממצה של חוקי חדלות הפירעון האמריקאים. הליכי רה-ארגון תאגידיים תחת דין חדלות הפירעון האמריקאים הינם נושא רחב ובעל ניואנסים רבים. כל הליך משפטי המתנהל לפי פרק 11, עשוי להיות שונה ממשנהו ויישום פרק 11 תלוי נסיבות העניין. עובדות מקרה ספציפיות יכולות לשנות אפילו תוצאות של הליך רגיל וצפוי לכאורה. בנוסף, בהתאם לאזור השיפוט של הליך חדלות הפירעון והשופט הספציפי המפקח על ההליך, שאלות משפטיות עשויות להתפרש באופן שונה ותוצאות ההליך עשויות להשתנות. על משקיעים פוטנציאליים (Prospective Investor) להתייעץ עם יועץ משפטי בקשר עם התוצאות האפשריות של כל חדלות פירעון (Insolvency), אפוטרופסות (Conservatorship), כינוס נכסים (Receivership) או הליכים דומים, בקשר עם החברה או מי מהצדדים הקשורים לה (Affiliates) תחת דיני חדלות הפירעון האמריקאים.

5.2.3.1. רקע כללי

הליך הנפתח במסגרת פרק 11 (Chapter 11) לחוק פשיטות הרגל של ארצות הברית (The United States Bankruptcy Code) מכונה לרוב "חדלות פירעון מסוג רה-ארגון" (Reorganization Bankruptcy) (להלן: "תכנית רה-ארגון"). פרק 11 קובע פרוצדורה המאפשרת לחייב להמשיך להפעיל את עסקיו במקביל לגיבוש הסדר עם הנושים שלו (plan of reorganization with its creditors) או תכנית לפירוק עסקיו.

ככלל, קיימים שלושה סוגי הליכים לפי פרק 11:

(1) הליך מסורתי (Traditional); (2) הליך סגור מראש (Prepackaged); וכן (3) הליך מוסדר מראש (Pre-arranged).

בהליך חדלות פירעון מסורתי (Traditional), לחברה הנתונה בקשיים אין כל הסדר נושים שהוכן טרם הגשת בקשת חדלות הפירעון לבית המשפט של חדלות פירעון. בהליך חדלות פירעון סגור מראש (Prepackaged), מגובש הסדר נושים, והנושים מצביעים בקשר עמו, עוד בטרם הגשת ההליך לבית משפט של חדלות פירעון. זהו תהליך המתנהל בהסכמה, בו מרבית ההתנהלות, לרבות ההצבעה אודות ההסדר, מבוצעת עוד לפני שהחייב מצוי במצב של חדלות פירעון (Bankruptcy). הליך חדלות פירעון מוסדר מראש (Pre-arranged) הוא שילוב בין הליך חדלות פירעון מסורתי והליך חדלות פירעון סגור מראש. בדומה להליך חדלות פירעון סגור מראש, עוד בטרם הגשת הבקשה לבית משפט של חדלות פירעון, מנוהל משא ומתן על תכנית הבראה (Reconstructing Deal) עם הנושים המרכזיים. עם זאת, בדומה להליך חדלות פירעון מסורתי, הליכי הצבעת הנושים (Solicitation of Votes) מתרחשים לאחר שהבקשה הוגשה בבית המשפט ולאחר שבית המשפט אישר את דוח הגילוי (Disclosure Statement).

5.2.3.2. עיכוב הליכים אוטומטי

היתרון החשוב ביותר של פרק 11 הוא עיכוב הליכים אוטומטי, המעניק פרק זמן בו מעוכבים כל פסקי הדין, פעילויות הגבייה, העיקול והתפיסה של רכוש, ונמנעת מהנושים האפשרות להפעילם בקשר עם כל חוב או תביעה שנפתחו או שנוצרו לפני הגשת בקשת חדלות הפירעון לפי פרק 11. עיכוב ההליכים האוטומטי מופעל באופן מיידי עם הגשת הבקשה כאמור. עם זאת, הגשת בקשה אינה יוצרת עיכוב הליכים לגבי סוגים מסוימים של פעולות. עיכוב ההליכים מספק לחייב מרווח נשימה, שבמהלכו ניתן לנהל משא ומתן כדי לנסות ולפתור את הקשיים במצבו הכספי של החייב. בנסיבות מסוימות, נושה מובטח יכול לקבל מבית המשפט צו המעניק פטור מעיכוב הליכים אוטומטי.

5.2.3.3. פתיחת הליך חדלות פירעון לפי פרק 11

הליך לפי פרק 11 נפתח בהגשת בקשה לבית המשפט של חדלות פירעון בתחום השיפוט שבו החייב מתגורר או הינו תושב (Domicile or residence). הבקשה יכולה להיות בקשה מרצון, המוגשת על ידי החייב, או בקשה כפויה, המוגשת על ידי נושים העומדים בדרישות מסוימות.

5.2.3.4. חייב עם חזקה (Debtor in Possession)

לאחר הגשת בקשה מרצון או בכפיה לקבלת סעד לפי פרק 11, החייב מוגדר באופן אוטומטי כ-'חייב עם חזקה' (Debtor in Possession) (להלן: "חייב עם חזקה"). מונח זה מתייחס לחייב ששומר על חזקה ושליטה בנכסיו, ובמקביל עובר הליך רה-ארגון במסגרת פרק 11, ללא מינוי של נאמן. חייב נותר 'חייב עם חזקה' עד לאישור תוכנית רה-ארגון בעניינו (תכנית הבראה); ביטול ההליך של החייב או המרתו להליך לפי Chapter 7 לחוק פשיטות הרגל האמריקאי (פירוק באמצעות נאמן); או מינוי נאמן לפי פרק 11. באופן כללי, חייב, כ-'חייב עם חזקה', מפעיל את עסקיו ומבצע רבות מהפעולות שמבצע נאמן בהליכים המנוהלים תחת פרקים אחרים של החוק פשיטות הרגל האמריקאי.

במסגרת חוק פשיטת הרגל האמריקאי, 'החייב עם חזקה' מקבל תפקיד של נאמן, לרבות הזכויות והסמכויות של נאמן לפי פרק 11, והדבר מחייב את החייב לבצע את כל הפונקציות והחובות של נאמן (למעט אלה הקשורות לחקירה), ובכלל זאת דיווח על רכוש, בחינת תביעות חוב והתנגדות להן, והגשת דוחות כנדרש על ידי בית המשפט והנאמן הרשמי של ארה"ב (U.S. trustee) או מנהל חדלות הפירעון הרשמי (Bankruptcy Administrator). חייב עם חזקה מקבל גם סמכויות וחובות נוספות המאפיינות נאמן, לרבות, באישור בית המשפט, הזכות לשכור עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, או עורכי מכירות פומביות או בעלי מקצוע אחרים כדי לסייע לחייב במהלך הליך חדלות הפירעון. תחומי אחריות נוספים כוללים הגשת שומות ודוחות מס שנחוצים או שנדרשו על פי צו בית משפט לאחר אישור תכנית הרה-ארגון (הבראה), כגון דיווח חשבונאי סופי. הנאמן הרשמי של ארה"ב (U.S. trustee) אחראי למעקב אחר הציות של החייב עם חזקה לדרישות הדיווח.

5.2.3.5 דוח גילוי (Disclosure Statement) ותוכנית רה-ארגון (תכנית הבראה)

באופן כללי, דוח גילוי ותוכנית רה-ארגון יוגשו בכתב לבית המשפט. דוח הגילוי הוא מסמך שבו יש לכלול מידע הקשור לנכסים, חבויות ועניינים עסקיים של החייב, באופן המספיק כדי לאפשר לנושים להפעיל שיקול דעת מיועד בנוגע לתוכנית רה-ארגון של החייב. על התוכנית לכלול סיווג של תביעות החוב ועליה לפרט את האופן בו תטופל כל קבוצה של תביעות חוב במסגרת התוכנית. הנושים שתביעותיהם "פגועות", כלומר, הנושים שזכויותיהם החוזיות אמורות להשתנות או שישולם להם פחות מהשווי המלא של תביעותיהם במסגרת התוכנית (להלן: "תביעות פגועות"), מצביעים על התוכנית באמצעות כתיב הצבעה. לאחר אישור דוח הגילוי על ידי בית המשפט, איסוף כתיב ההצבעה וספירת הקולות, בית המשפט יערוך דיון כדי לקבוע האם לאשר את התוכנית.

5.2.3.6 הנאמן הרשמי של ארה"ב (U.S. Trustee)

הנאמן הרשמי של ארה"ב (U.S. Trustee) (להלן: "הנאמן הרשמי") פועל בהתאם ל- United States Trustee Program, שהינה חלק ממשרד המשפטים האמריקאי (US Department of Justice) שפועל על מנת להגן על הגינות (Integrity) מערכת הליכי חדלות הפירעון, וזאת באמצעות פיקוח על ניהול ההליכים ובאמצעות התדיינות (Litigation) לאכיפת חוקי חדלות הפירעון. תפקידי הנאמן הרשמי כוללים, בין היתר, פיקוח על הליך חדלות פירעון וניטור אחר פעילותו של חייב עם חזקה. בהליך לפי פרק 11, הנאמן הרשמי מנהל אסיפת נושים, הנקראת לעתים Section 341 Meeting. באסיפה זו, הנאמן הרשמי והנושים רשאים לחקור את החייב תחת שבועה בנוגע לפעולותיו, התנהגותו, רכושו, וניהול ההליך על ידו. תפקידי הנאמן הרשמי כוללים גם סקירת הליכי רה-ארגון ודוחות גילוי (Disclosure Statements) המוגשים על ידי צדדים בהליך, וזאת על מנת לוודא שהם מספקים מידע מדויק ומספק.

5.2.3.7 וועדת נושים

וועדת נושים המייצגת את האינטרסים של הנושים הלא מובטחים ממונה על ידי הנאמן הרשמי, וכוללת, דרך כלל, שבעה מהנושים הלא מובטחים הגדולים ביותר של החברה, המעוניינים לכהן בה. בין היתר, וועדה זו מתייעצת עם החייב עם חזקה לגבי ניהול ההליך, חוקרת את התנהגות החייב ואופן הפעלת עסקיו, ומשתתפת בניסוח תוכנית רה הארגון כאמור.

5.2.3.8 נאמן ההליך

על אף שמינוי של נאמן בהליך לפי פרק 11 נעשה לעתים רחוקות בלבד, צד בעל עניין או הנאמן הרשמי יכולים לבקש מינוי של נאמן או בוחן להליך בכל עת, טרם אישור תכנית רה-הארגון על ידי בית המשפט. לאחר דיון בבקשה, יורה בית המשפט על מינוי נאמן להליך ככל וקיימת עילה לכך (Cause), ובכלל זה במצבים של מרמה, חוסר כנות, חוסר כשירות, ניהול כושל רבתי (Gross Mismanagement), או אם מינוי כאמור הוא לטובת האינטרסים של הנושים, בעלי מניות

או לטובת אינטרסים אחרים של עזבון. יתרה מכך, הנאמן הרשמי נדרש לבקש את המינוי של נאמן אם ישנן סיבות סבירות להאמין שמי מהצדדים השולט בחייב "השתתף בפעולת מרמה, חוסר כנות או מעשה פלילי במסגרת ניהולו של החייב או הדיווח הכספי של החייב". הנאמן ממונה על ידי הנאמן הרשמי, לאחר התייעצות עם צדדים בעלי עניין וכפוף לאישור בית המשפט. לחילופין, ניתן לבחור נאמן להליך (Case Trustee) ("נאמן ההליך") אם צד בעל עניין מבקש את הבחירה של נאמן בתוך 30 יום לאחר שבית המשפט הורה על מינויו של נאמן, כאשר במקרה כזה, הנאמן להליך ייבחר באסיפת נושים שכונסה על ידי הנאמן הרשמי למטרה זו. נאמן ההליך אחראי להפעלת העסק של החייב, וגם, אם הדבר רלוונטי, אחראי על הגשת תוכנית רה-ארגון. על פי בקשה של צד בעל עניין או הנאמן הרשמי, רשאי בית המשפט, בכל עת לפני אישור התוכנית, לסיים את מינויו של הנאמן ולהשיב את חייב עם חזקה לניהול קופת הליך הפירוק.

5.2.3.9. הגשת תוכנית רה-ארגון (להלן: "תוכנית רה-ארגון")

לרשות החייב עומד פרק זמן של 120 יום שבמהלכו הוא מקבל זכות בלעדית להגשת תוכנית רה-ארגון (להלן: "תקופת הבלעדיות"). בית המשפט יכול להאריך או לצמצם תקופה זו, אך בשום מקרה לא תעלה תקופת הבלעדיות, כולל כל ההארכות, על 18 חודשים. לאחר פקיעת תקופת הבלעדיות, נושה או נאמן ההליך רשאים להגיש תוכנית מתחרה. הנאמן הרשמי אינו רשאי להגיש תוכנית. הצעת תוכנית כפופה לאותן דרישות כמו אלה המוטלות על החייב ביחס לגילוי ופניה לחייבים.

בהליך לפי פרק 11 מותרת תוכנית פירוק (Liquidating Plan) (להלן: "תוכנית פירוק"). תוכנית כזו מאפשרת לחייב עם חזקה לפרק את העסק בנסיבות כלכליות טובות יותר מאשר פירוק לפי פרק 7 לחוק פשיטות הרגל האמריקאי. היא גם מאפשרת לנושים למלא תפקיד פעיל יותר בעיצוב אופן פירוק הנכסים וחלוקת הרווחים מאשר בהליך לפי פרק 7.

תוכנית לפי פרק 11 חייבת לקבוע את סוגי התביעות והאינטרסים בהם יש לטפל במסגרת תוכנית רה-ארגון. באופן כללי, במסגרת התוכנית יסווגו בעלי תביעות חוב כנושים מובטחים, נושים לא מובטחים מועדפים, נושים לא מובטחים כלליים, ובעלי מניות (להלן: "קבוצת תביעות").

במסגרת חוק פשיטות הרגל האמריקאי, לצורך אישור תוכנית רה-ארגון על ידי קבוצת תביעות, נדרש אישור על ידי נושים המהווים יותר מחצי הנושים שבקבוצה אשר מחזיקים בשני שליש לפחות מסך כל סכום התביעות בקבוצת התביעות. לכן, החייב עשוי לכפות תוכנית רה-ארגון על צדדים מתנגדים בקבוצת נושים או בעלי זכויות, אם דרישות הצבעה מתקיימות בקשר עם אותה קבוצה. אם ישנן קבוצות של תביעות פגועות, בית המשפט אינו יכול לאשר תוכנית רה-ארגון, אלא אם התוכנית התקבלה על ידי קבוצה אחת לפחות של מי שאינם בעלי עניין (Non-insiders), המחזיקים בתביעות פגועות (כלומר, תביעות שאינן עומדות להיפרע במלואן או שבהן זכות חוקית, מן הצדק או חוזית מסוימת שונתה). נוסף לכך, בעלי תביעות לא-פגועות נחשבים כמי שקיבלו את התוכנית.

במסגרת חוק פשיטות הרגל האמריקאי, מציע התוכנית רשאי לשנות את התוכנית בכל עת לפני אישורה, בתנאי שהתיקונים עומדים בדרישות פרק 11. כאשר ישנו תיקון שהוצע לאחר עריכת ההצבעה, ובית המשפט קובע לאחר דיון כי התיקון המוצע אינו משפיע לרעה על נושה מסוים שלא קיבל את התיקון בכתב, התיקון נחשב תיקון שהתקבל על ידי כל הנושים שקיבלו קודם לכן את התוכנית. אם נקבע כי התיקון המוצע משפיע לרעה על התביעות של נושים מתנגדים, אזי יש לערוך הצבעה נוספת.

כאשר מוצגות תוכניות מתחרות שעומדות בדרישות לאישור, על בית המשפט לשקול את העדפות הנושים ובעלי המניות במסגרת קביעת התוכנית שתאושר.

תוכנית רה-ארגון ניתן לאכוף גם על צדדים מתנגדים, אם התוכנית עומדת במבחן ה'כפייה' (Cramdown Test). ניתן 'לכפות' תוכנית אם כל התנאים הבאים מתקיימים:

- לפחות קבוצה אחת של תביעות פגועות הצביעה בעד קבלת התוכנית.
- התוכנית אינה 'מפלה באופן בלתי הוגן' כנגד קבוצת התביעות הפגועות המתנגדת לתוכנית. באופן כללי, משמעות הדבר היא כי תביעות דומות או אינטרסים דומים מטופלים באופן דומה.
- התוכנית נחשבת 'הוגנת וצודקת' בנוגע לקבוצת התביעות הפגועות המתנגדת לתוכנית: בנוגע לנושים מובטחים, קביעה זו בדרך כלל דורשת שהנושה המובטח יקבל לפחות את שווי הבטוחה שלו; בנוגע לנושים לא מובטחים ובעלי מניות (או בעלי הון אחרים), קביעה זו בדרך כלל דורשת כי לחברי קבוצת התביעות המתנגדת ישולמו במלואם סכומי התביעות שלהם לפני שקבוצה בעלת עדיפות נמוכה מקבוצה מתנגדת זו מקבלת חלוקה כלשהי.

כל צד בעל עניין רשאי להגיש התנגדות לאישור תוכנית. חוק פשיטות הרגל האמריקאי מחייב את בית המשפט, לאחר מתן הודעה, לערוך דיון באישור תוכנית. אם לא מוגשת במועד כל התנגדות לאישור, חוק פשיטות הרגל האמריקאי מאפשר לבית המשפט לקבוע האם התוכנית הוצעה בתום לב ובהתאם לחוק. לפני שבית המשפט יוכל לתת את האישור, עליו להשתכנע כי מולאו כל שאר דרישות האישור שנקבעו בחוק, אפילו בהיעדרן של התנגדויות. על מנת לאשר את התוכנית, על בית המשפט לקבוע, בין היתר, כי: (1) התוכנית ניתנת ליישום; (2) היא מוצעת בתום לב; וכן (3) התוכנית ומציע התוכנית עומדים בדרישות חוק. על מנת לעמוד בדרישות יכולת היישום, על בית המשפט לקבוע כי אין זה סביר שלאחר אישור התוכנית יבוצע פירוק (אלא אם התוכנית היא תוכנית פירוק) או כי אין זה סביר שלאחריה יעלה הצורך בארגון פיננסי חדש נוסף.

5.2.3.10 פירעון חוב

אישור תוכנית משחרר את החייב שאינו יחיד מכל חוב שהתגבש לפני תאריך אישור התוכנית. לאחר אישור התוכנית, החייב נדרש לקבוע תוכנית תשלומים והוא מחויב בהוראות תוכנית רה-ארגון. התוכנית המאושרת יוצרת זכויות חוזיות חדשות, המחליפות או גוברות על חוזים טרם פשיטת הרגל.

אישור אינו משחרר חייב שאינו יחיד אם התוכנית היא תוכנית פירוק, בניגוד לתוכנית רה-ארגון.

5.2.3.11 תיקון התוכנית לאחר אישור

בכל עת לאחר אישור התוכנית ולפני "מימוש משמעותי" שלה, מציע התוכנית רשאי לשנות אותה, בכפוף לעמידה בדרישות מסוימות של חוק חדלות הפירעון. תוכנית לאחר אישור שתוקנה אינה הופכת באופן אוטומטי לתוכנית; היא הופכת לתוכנית רק "אם הנסיבות מחייבות את התיקון האמור" ובית המשפט, לאחר קבלת הודעה ודיון, מאשר את התוכנית בנוסחה המתוקן.

5.2.3.12 ניהול לאחר אישור

חרף הוצאת צו אישור (Conformation Order), לבית המשפט הסמכות להוציא כל צו אחר הנחוץ לשם ניהול קופת הנושים. סמכות זו תכלול את הקביעה לאחר אישור של התנגדויות לתביעות או הליכים נוגדים, אותן יש לפתור לפני שניתן יהיה לממש באופן מלא את התוכנית. נאמן לפי פרק 11 או חייב עם חזקה נושאים בכמה תחומי אחריות שעליהם לבצע לאחר האישור, לרבות מימוש התוכנית, דיווח על מצב המימוש, והגשת בקשה לצו סופי.

5.2.3.13 ביטול צו האישור

ביטול צו האישור הוא איון או ביטול של אישור התוכנית. בקשה לביטול אישור, אם הוגשה, חייבת להתבצע על ידי צד בעל עניין בתוך 180 יום מהאישור. בית המשפט, לאחר קבלת הודעה ודיון, רשאי לבטל צו אישור אם ורק אם צו האישור הוצא במרמה.

5.2.3.14. הצו הסופי

יש להוציא צו סופי הסוגר את ההליך לאחר שקופת הנושים "חולקה באופן מלא" (Fully administrated). מדיניות בתי המשפט המקומיים לפשיטות רגל תקבע בדרך כלל מתי יוצא הצו הסופי וההליך ייסגר.

פרק 5ב' – פרטים בקשר עם ה-REIT

1.5.5. הגדרות

למונחים בפרק זה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בפרק 7 להלן. לשם הנוחות, להלן מבחר הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

"החברה" או "ה-REIT" Hertz Group Realty Trust, Inc., תאגיד המאוגד על פי דיני מדינת מרילנד, ארה"ב ואשר יבחר, לאחר ההנפקה, להיות מסווג כ-"כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי האמריקאי.	"OP" או "Operating Partnership" לפי העניין
Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P., שותפות מוגבלת המאוגדת על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב אליה הועברו זכויות ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים המתוארים בפרק זה, כחלק מהליך רה-ארגון (Rollup) כמתואר בסעיף 7.1.2 להלן. החברה הינה השותף הכללי (GP) של ה-OP ולאחר ההנפקה תחזיק גם ביחידות OP בכובעה כשותף מוגבל.	"יחידות OP" או "Units" לפי העניין
יחידות השתתפות בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי החברה בכובעה כשותף מוגבל.	"GP" או "השותף הכללי" לפי העניין
החברה, בכובעה כשותף כללי של ה-OP.	"מחזיקי יחידות OP" ה-
מחזיקי יחידות ה-OP הינם השותפים המוגבלים של ה-OP. מחזיקי יחידות ה-OP הינם משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ¹ אשר כתוצאה מהליך רה הארגון (Rollup) המתואר בסעיף 7.1.2 להלן, קיבלו יחידות השתתפות ב-OP. כמו כן, לאחר ההנפקה ובכפוף לה, יוקצו לחברה, בכובעה כשותף מוגבל, יחידות OP כנגד השקעת מלוא תמורת ההנפקה ב- Operating Partnership. שיעור יחידות ה-OP אשר יוקצו לחברה כאמור ייגזר מהיקף הגיוס מכוח תשקיף זה.	"רה הארגון" או "Rollup" לפי העניין
רה ארגון של החזקות בקבוצת הרץ אשר בוצע לפני ההנפקה ואינו תלוי בה. בתמצית, במסגרת הליך רה ארגון זה העבירו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ את זכויותיהם, במישרין ובעקיפין, ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים המתוארים בפרק 7 ל-OP, בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי. לפרטים ראו בסעיף 7.1.2 להלן.	"נכסי OP" ה-
נכסי הנדל"ן המתוארים בתשקיף זה, המוחזקים על ידי ה-OP באמצעות תאגידים מוחזקים.	

¹ מר גארי הורוביץ אשר ישמש כמנכ"ל החברה וכדירקטור ומר ג'ון פורבס המשמש כיועץ משפטי פנימי ומזכיר החברה, אשר יכוננו בפרק זה להלן: **"נושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ"**.

limited liability company, Hertz Investment Group, LLC תאגיד אמריקאי מסוג company המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ.	"חברת הייעוץ"
חברת הייעוץ תעניק לחברה, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ כמתואר בסעיף 7.12 ובפרק 8 להלן.	
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"הבורסה"
Securities and Exchange Commission, רשות ניירות הערך האמריקאית.	"SEC"
חוק מס ההכנסה הפדרלי האמריקאי, ה- The U.S. Internal Revenue Code of 1986, כפי שתוקן או כפי שיוחלף בחוק מקביל.	"חוק המס הפדרלי"
רשות המיסים האמריקאית, ה- U.S. Internal Revenue Service.	"IRS"

2.ב.5. מבוא

כמפורט בפרק 7 להלן, כאמור לעיל, עם השלמת ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-
Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה וזו תגזור את אחוז החזקת
החברה בכובעה כ-LP ב-Operating Partnership.

פרק זה יעסוק בתיאור תמציתי של הוראות מהותיות (רגולטוריות והסכמיות) בקשר
עם החברה בהיותה מסווגת כ-REIT בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי האמריקאי
ותקנותיו.

הפרק מבוסס, בין היתר, על הוראות מהותיות מתוך חוק המס הפדרלי, תקנות
שהותקנו מכוחו, פניות מקדמיות (Rulings), הוראות בעלות תוקף מנהלי שהוצאו על
ידי רשות המס הפדרלית (IRS) וכן החלטות של בתי משפט. הכל, בהתאם לדין
הקיים ובכפוף לשינויים שיחולו, ככל שיחולו בעתיד וכן בכפוף לפרשנויות קיימות של
הדין, ככל שאלה קיימות. שינויים אלו כאמור יכול שיהיו בעלי תחולה רטרואקטיבית.
אין ודאות כי רשות המס האמריקאית או בית משפט אמריקאי (US court) לא יעלו
התנגדויות ואף עמדות סותרות להשלכות המס המתוארות בפרק זה להלן. התיאור
להלן, מבוסס על הנחת היסוד שהחברה והחברות המוחזקות שלה יפעלו בהתאם
למסמכי ההתאגדות שלהם. אין לראות באמור בפרק זה תחליף לייעוץ מס
אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

3.ב.5. כללי

החברה הינה תאגיד מסוג Corporation², שהתאגד במדינת מרילנד ביום 18 בדצמבר
2018. לאחר ההנפקה, בכוונת החברה לבחור ולהיות מסווגת ולענות לדרישות לצורך
סיווגה "כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust), בהתאם לסעיפים
856 עד 860 לחוק מס ההכנסה הפדרלי האמריקאי וזאת החל משנת המס שתסתיים
ביום 31 בדצמבר 2019.

בכוונת החברה לקבל, לפני מועד הפיכת ה-S-11 כבר תוקף (Effective), חוות דעת מעורר
דין אמריקאי, Goodwin Procter LLP, לפיה החברה מאוגדת בהתאם לדרישות לסיווגה
ומיסויה כ-REIT בהתאם לחוק המס הפדרלי ואופן תפעול עסקי החברה יאפשר לה
לעמוד בדרישות הסיווג והמיסוי של REIT בהתאם לדרישות המס הפדרלי החל משנת
המס שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2019 ושנות המס לאחריה. יובהר כי, חוות דעת זאת,
תהא מבוססת על מצגים והתחייבויות החברה וה-OP בקשר עם אופן ההתאגדות,
הבעלות והתפעול (Formation, organization, ownership and operations of the Company) של
החברה ושותפות ה-OP, וכן בקשר עם נושאים אחרים המשפיעים על יכולת החברה

² נכון למועד פרסום התשקיף, החברה הינה תאגיד מסוג S-Corporation, אשר בכפוף להצלחת ההנפקה, תבחר
להיות מסווגת כ-REIT, כאמור לעיל.

להיות מסווגת כ-REIT. בכוונת החברה להתנהל באופן אשר עונה על דרישות סיווג כ-REIT, אך לאור מורכבות ההוראות הרלבנטיות, אין ודאות כי תמשיך להיות מסווגת כ-REIT בכל שנה. יצוין כי חוות הדעת והאמור בה, כאמור לעיל, יהיו נכונים למועד בו נתנו לחברה. עורך הדין האמריקאי, Goodwin Procter LLP, לא יחא מחויב לייצג לחברה או לבעלי מניותיה בנוגע לשינויים עתידיים בנושאים שנקבעו (stated), הנחות שהונחו (assumed) ומצגים שהוצגו (represented) במסגרת חוות הדעת או בקשר לשינויים עתידיים בדין הרלוונטי. עוד יצוין כי חוות הדעת האמורה אינה מחייבת את רשויות המס ובתי המשפט. רשות המס האמריקאית עלולה שלא להסכים ואף לעלות התנגדויות לקביעות שבחוות הדעת האמורה, ובית משפט עלול לתמוך בהתנגדויות אלה.

סיווג החברה בפועל כ-REIT תלוי בעמידת החברה, במסגרת החזקותיה ופעילותה בפועל, בדרישות ההכרחיות של חוק המס הפדרלי בקשר עם סיווג תאגיד כ-REIT, בנוגע להרכב נכסים רלוונטי, מקורות הכנסה, גיוון בעלי מניות, חלוקה ודרישות אחרות. חלק מדרישות אלו כוללות "מבחני נכסים" (Asset Tests), כהגדרת המונח בסעיף 5.12.5, התלויים בשווים ההוגן של נכסי החברה המוחזקים על ידה, במישרין או בעקיפין, אשר יתכן ולא יהיו ניתנים לקביעה באופן מדויק. בהתאם לכך, אין ביכולת החברה לצפות את עמידתה בדרישות אלה ולא ניתן להתחייב לעמוד בדרישות אלה ביחס לכל שנה בעתיד.

בכפוף להשלמת ההנפקה בישראל, אשר כפופה גם להליך רישום בארה"ב (Registration) החברה תהפוך לחברה ציבורית שמניותיה תסחרנה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ וכן ובהתאמה, תהא גם תאגיד מדווח בארה"ב, אשר ניירות הערך שלו אינם נסחרים בבורסה בארה"ב³, בהתאם לחוקי ניירות ערך האמריקאים וה-SEC. על החברה יחולו גם חוקי ניירות ערך האמריקאים כתאגיד מדווח בארה"ב. החברה תדווח, עם הפיכתה לתאגיד מדווח בארה"ב במערכת ה-"Edgar" האמריקאית, באתר: <http://www.sec.gov>

³ עם זאת, החברה שומרת לעצמה את הזכות, בכל עת ובכפוף לכל דין, לרשום את ניירות הערך למסחר גם בבורסה בארה"ב.

4.ב.5. השלכות סיווג החברה כ-REIT בארה"ב

תאגיד המסווג כ-REIT בהתאם לדרישות חוק המס הפדראלי אשר עומד בדרישות להיות מסווג ככזה, זכאי לנכות כהוצאה חלוקת דיבידנד המבוצעות לבעלי מניותיו. כתוצאה מכך, ככלל, לא יהא חייב התאגיד האמור במס חברות פדראלי בארה"ב על כל הכנסה החייבת במס של תאגיד REIT המחלוקת כדיבידנד לבעלי המניות של החברה.

הכלל האמור לעיל מאפשר לחברה, כ-REIT, לאיין באופן משמעותי "כפל מס" הקיים בתאגידים מסוג C-Corporations (שאינם מסווגים כ-REIT), אשר בדומה לחברות בערבון מוגבל ישראליות קיימת בהם חבות מס ברמת התאגיד (Corporation) וכן חבות מס ברמת בעלי המניות החייבים במס באופן אישי בעת חלוקת דיבידנד. בענייננו, ככלל, ההכנסה של תאגיד המסווג כ-REIT תהא חייבת במס רק ברמת בעלי המניות של ה-REIT ובעת ביצוע חלוקת דיבידנד על ידי ה-REIT. אם החברה תאבד את סיווגה כ-REIT, וההקלות מכוח הוראות חוק המס הפדרלי לא יחולו על החברה, החברה תהיה כפופה למיסוי בגין הכנסות ברמת הנכס (Entity-level income tax), לרבות כל מס מינימלי רלוונטי אחר על ההכנסות ברות-המיסוי, בשיעור הרגיל של מס החברות בארצות הברית (US Corporate Tax).

כלל ההפסדים התפעוליים נטו, זיכויים בגין חיובי מס זרים (foreign tax credits) וזיכויי מס אחרים ינוצלו על ידי החברה וככלל לא יועברו לבעלי המניות של החברה, וזאת בכפוף לכללים ייחודיים עבור רכיבים מסוימים כגון רווחי הון (Capital Gains) בהם תכיר החברה.

אף אם החברה תסווג כ-REIT, החברה תהיה כפופה למסים פדרליים, מדינתיים ומקומיים (US federal, state and local taxes) על הכנסותיה ונכסיה וכן על הכנסות ברות-מיסוי שלא יחולקו לבעלי המניות. וביתר פירוט, ככל והחברה תעמוד בתנאים להיות ממוסה כ-REIT, אזי היא תהא כפופה למס הכנסה פדראלי אמריקאי בנסיבות הבאות:

- החברה תחוב במס על בסיס שיעורי מס חברות רגילים על כל הכנסה חייבת במס שלא חולקה, כולל רווחי הון נטו (net capital gains) שלא חולקו.
- ככל שלחברה תהא הכנסה נטו מ"עסקאות אסורות", אשר הינן ככלל מכירה או דיספוזיציה (Dispositions) אחרת של מלאי או נכסים המוחזקים בעיקר לשם מכירה ללקוחות במהלך עסקים רגיל (למעט הליכי מימוש נכסים (foreclosure)), הכנסה כאמור תהא חייבת בשיעור מס של 100%.
- ככל והחברה תבחר "לטפל" בנכס הנרכש על ידה כחלק מסיום חכירה (leasehold termination) בדרך של מימוש נכס (foreclosure), יתכן ותמנע החברה מחבות מס של 100% על הרווחים ממכירתו מחדש (resale) של הנכס (במקרה בו מכירה כאמור הייתה נחשבת לעסקה אסורה), אולם ההכנסות ממכירת או תפעול הנכס כאמור, עדיין יתכן ויהיו נתונות לחבות מס חברות, בשיעור מס הגבוה ביותר על פי דין (21% נכון למועד התשקיף).
- ככל שהחברה לא תעמוד במבחני ההכנסה המתוארים בסעיף 5.1.ב.5 להלן (מבחן ה-75% ומבחן ה-95%), אך בכל זאת תשמור על סיווגה כ-REIT בשל עמידה בדרישות אחרות, תהא החברה חייבת במס בשיעור של 100% על סכום הפער בין תוצאות מבחני ההכנסה בפועל לבין יעדי ה-75% ו/או ה-95%, מתואם באופן המשקף את הרווח השולי הקשור בהכנסות החברה ברוטו.
- ככל שהחברה לא תעמוד במבחני הנכסים (Asset Tests), כהגדרת המונח בסעיף 5.12.ב.5, למעט במקרה של הפרות זניחות מסוימות, או לא תעמוד בדרישות מסוימות אחרות החלות עליה כ-REIT, כפי שיפורט להלן, אך עם זאת עדיין תשמור על סיווגה כ-REIT בשל קיומה של סיבה סבירה (reasonable cause) לאי העמידה

בדרישות כאמור וכן כי עודנה עומדת בדרישות אחרות, החברה עשויה לחוב במס עונשי. במקרה כזה, סכום המס העונשי יהיה לכל הפחות 50,000 דולר בגין כל הפרה. כמו כן, במקרה של אי עמידה במבחני נכסים מסוימים, ייקבע סכום המס העונשי כמכפלת הרווח הנקי הנובע מהנכסים אשר אינם עומדים במבחני הנכסים, בשיעור מס החברות הגבוה ביותר (21% נכון למועד התשקיף) וזאת ככל שסכום זה עולה על 50,000 דולר.

- ככל שהחברה לא תחלק דיבידנד בכל שנה קלנדרית בשיעורים של לפחות: (א) 85% מהכנסתה הרגילה באותה שנה; או (2) 95% מרווח הוני נטו (Capital Gain) באותה שנה; או (3) כל מס בלתי מחולק נטו החייב במס הכנסה מתקופות קודמות – החברה תהא כפופה למס יסף, בלתי ניתן לניכוי, בשיעור של 4% על סך ההפרש בין הסכומים הנדרשים לחלוקה לבין סכום (א) כל הסכומים שחולקו על ידי החברה בפועל, וכן (ב) הסכומים שלא חולקו ובגינם שולם מס הכנסה ברמת החברה.
- החברה יכולה להידרש לשלם קנסות כספיים לרשויות המס (IRS) בנסיבות מסוימות, וביניהן ככל והחברה לא תצליח לעמוד בדרישות תיעוד המיועדות לבקר את עמידת החברה בדרישות החוק הנוגעות להרכב בעלי המניות ב-REIT.
- מס בשיעור של 100% יכול שיוטל על עסקאות מסוימות שאינן משקפות תנאי שוק או מסחר הוגן (Arm's length terms) בין החברה לבין TRS (Taxable REIT Subsidiary).
- ככל שהחברה תרכוש נכסים מתאגידים שאינם תאגידי REIT (תאגיד מסוג "C" Corporation) בעסקה שתשקף לנכסים הנרכשים שווי גבוה מבסיס המס המתואם לנכסים המוחזקים על ידי תאגיד מסוג "C" Corporation, בעסקה בה בסיס המס המתואם שייקבע לחברה ייקבע תוך התייחסות לבסיס המס המתואם של אותו תאגיד C Corp ממנו רכשה את הנכסים, אזי במקרה שכזה, החברה עשויה להיות חייבת במס בגין הפער בין בסיס המס המתואם לשווי הנכסים בעסקה (appreciation) כאמור, בשיעור מס החברות הגבוה ביותר שיחול באותה העת, וזאת במידה ובתוך תקופה של 5 שנים ממועד רכישת הנכסים מתאגיד ה-"C", תכיר החברה ברווח בגין דיספוזיציה (disposition) של הנכסים כאמור. תקנות משרד האוצר האמריקאי מחריגות מהמנגנון המתואר לעיל רווח ממכירה של הנכס שהושג בעסקה תחת Section 1031 (a like-kind exchange) ו- Section 1033 (an involuntary conversion) של חוק המס הפדרלי.
- רווחים של כל TRS (Taxable REIT Subsidiary) יהיו חייבים במס הכנסה פדרלי של ארצות הברית.
- יתכן והחברה תבחר לשלם מס הכנסה על רווח ההון הנקי שלה. במקרה זה, בעל מניות יכול את חלקו היחסי ברווחי ההון הבלתי מחולקים של החברה (ככל והחברה תיעד רווח כאמור לבעל המניות במועד המתאים) בהכנסתו שלו, אשר יוכר כאילו שולם לו.

להיבטי מס הכנסה פדראלי והשלכותיו על המחזיקים במניות החברה, ראו בסעיף 2.8 לעיל.

5.ב.5. דרישות מהותיות מחוק המס הפדראלי לצורך סיווג כקרן להשקעות בנדל"ן (Real Estate Investment Trust) וההשפעה על חברות מוחזקות

חוק מס הכנסה הפדרלי קובע כי תאגיד המעוניין להיות מסווג כקרן להשקעה בנדל"ן נדרש לקיים את כל התנאים המפורטים להלן:

5.1.ב.5. ה-REIT תנוהל על ידי דירקטוריון המונה נאמן או דירקטור, אחד או יותר;

- 5.2.ב.5 בעלי מניות ה-REIT מחזיקים מניות אשר ניתנות להעברה או מחזיקים בתעודות בעלות זכויות הטבה ניתנות להעברה ;
- 5.3.ב.5 ה-REIT תמוסה כ-תאגיד (Corporation) אמריקאי שבחר להיות ממוסה כ-REIT ;
- 5.4.ב.5 ה-REIT לא תהא תאגיד פיננסי או חברת ביטוח בכפוף להוראות הרלוונטיות של חוק המס הפדרלי ;
- 5.5.ב.5 הבעלות הסופית (Beneficial ownership) במניות ה-REIT תוחזקנה על ידי 100 אנשים או יותר ;
- 5.6.ב.5 במחצית השנייה של כל שנת מס, לא יוחזקו יותר מ- 50% משווי מניות ה-REIT על ידי חמישה אנשים (Individuals) או פחות (במישרין או בעקיפין) כהגדרתם בחוק המס הפדרלי, הכוללת ישויות שונות כגון קרנות פנסיה ;
- 5.7.ב.5 ה-REIT תבחר להיות מסווגת ככזאת בכל שנת מס או עשתה בחירה כאמור בשנת מס קודמת ובחירתה לא בוטלה או נשללה ;
- 5.8.ב.5 ל-REIT לא יהיו, בכל סוף שנת מס, כל הכנסה או רווח אשר נצברו במהלך שנה שלא סווגה כ-REIT (Non-REIT taxable year) ;
- 5.9.ב.5 ה-REIT חייבת לעמוד במבחני הנכסים (Asset Tests), כהגדרת המונח בסעיף 5.12.ב.5 ודרישות החלוקה השנתית, כפי שיפורט להלן ;
- 5.10.ב.5 עמידת ה-REIT בשני (2) מבחני הכנסה על בסיס חישוב שנתי כדלקמן :
- א. **"מבחן 75%":** לפחות 75% מההכנסות (ברוטו) של ה-REIT לשנה, (בניכוי הכנסות ממכירת נכסים המסווגים כמלאי מקרקעין, הכנסות מעסקאות אסורות, עסקאות גידור מסוימות, הכנסות ממחילת חובות וכן רווחים מעסקאות מט"ח) צריכות לנבוע מהכנסות מדמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים (ריאלי) (להלן: **"דמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים"**), רווחים ממכירת אותם נכסים (למעט רווחים ממכירת מכשיר חוב של REIT נסחרת אשר לא הייתה נחשבת כנכס נדל"ן אילולא סווגה ככזו בשל ההגדרה של נכסי נדל"ן), הכנסת ריבית מהעמדת הלוואות המובטחות בנכסי נדל"ן או בזכות לנכסי נדל"ן (להלן: **"הכנסה מריבית"**), חלוקות דיבידנד מקרנות REIT אחרות וכן הכנסות מהשקעות לזמן קצר (להלן: **"מבחן ה-75%"**) ;
- ב. **"מבחן 95%":** לפחות 95% מההכנסה (ברוטו) של ה-REIT בשנת מס (בניכוי הכנסות מעסקאות אסורות, הכנסות ממחילת חובות, עסקאות גידור ורווח מעסקאות מט"ח) צריכות לנבוע משילוב של הכנסות החוסות תחת מבחן ה-75% לעיל וכן מחלוקות דיבידנדים, ריבית, ורווחים הנובעים ממכירה או ההעברה של ניירות ערך (שאינם בהכרח של חברות נדל"ן) (להלן: **"מבחן ה-95%"**). עסקאות גידור מסוימות יוחרגו הן מהמונה והן מהמכנה לבחינת מבחן ה-75% ומבחן ה-95% (מבחן ה-75% יחד עם מבחן ה-95% ביחד יקראו להלן: **"מבחן ההכנסה"**).
- יצוין כי התנאים המנויים בס"ק 5.1.ב.5 עד 5.4.ב.5 יחולו במשך כל השנה ואילו תנאי מס' 5.5.ב.5 לעיל, יידרש למשך 335 יום בשנה קלנדרית. כמו כן, התנאים המנויים בס"ק 5.5.ב.5 ו-5.6.ב.5 אינם נדרשים בשנת המס הראשונה בה ה-REIT מסווגת ככזו, בענייננו, שנת 2019.
- יצוין כי בקשר עם האמור בס"ק 5.5.ב.5 ו-5.6.ב.5 לעיל, מסמכי ההתאגדות של החברה קובעים הגבלות בקשר עם העברה ובהחזקה של מניות החברה, ראו בפרק 4 לעיל. יצוין אפוא, ההוראות האמורות עשויות שלא להיות מיושמות באופן מלא על ידי בעלי מניות החברה ובשל כך עשויה להיפגע עמידת החברה בהוראות ס"ק 5.5.ב.5 ו-5.6.ב.5 לעיל ולפגוע (ואף להביא לכדי סיום) בסיווג החברה כ-REIT. על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תנקוט באמצעי פיקוח סבירים ואכיפים על מנת למנוע קרות הפרה של הוראות אלה, אזי תעמוד לחברה הגנה כי היא נקטה את האמצעים הדרושים על מנת למנוע הפרה ומשכך לא ייפגע מעמדה כ-REIT, אך היא עדיין עלולה להיות חשופה לעיצומים כספיים בסך של 50,000 דולר לכל הפרה.

על מנת לשמר את הוראות ס"ק 5.5.ב.5 ו-5.6.ב.5 לעיל, תאגידי REIT נדרשים לרוב לנהל רישומים פנימיים של החזקות בעלי המניות באמצעות דרישה להצהרה שנתית לזיהוי בעלי מניות מהותיים. כמו כן, נדרשים תאגידי REIT לנהל רישום של בעלי מניות אשר כשלו או מסרבים לעמוד בדרישות הגילוי האמורות. אי עמידה בדרישות האמורות עשויה לחשוף תאגידי REIT לעיצומים כספיים ולחשוף בעלי מניות לדרישות גילוי ודין וחשבון בפני רשויות המס האמריקאיות.

בתום כל שנת מס של ה-REIT, כל מחזיק במניות החברה אשר יחזיק ביותר מ-5% (או שיעור נמוך יותר שיקבע על ידי חוק המס הפדראלי בארה"ב והתקנות שיותקנו על ידו) בהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לבקשת החברה לאחר סיום כל שנת מס, יגיש לחברה הצהרה בכתב ובה יפרט: את שמו, כתובתו, סך מניות החברה, מכל סוג או סדרה, המוחזקות על ידי אותו מחזיק ואופן החזקת המניות האמורות. המחזיק האמור יספק לחברה כל מידע אחר שתדרוש החברה על מנת לבחון את ההשפעה, ככל שיש כזו, של החזקות אותו מחזיק על סיווג החברה כ-REIT ועל העמידה במגבלת ההחזקה. בנוסף, כל אדם או גוף שהוא המחזיק, בעקיפין במישרין (Actual owner, beneficial owner of constructive owner), של מניות החברה וכן כל אדם או גוף (לרבות בעלי מניות שבמרשם (Stockholder of record) המחזיק במניות של החברה עבור מחזיק, בעקיפין או במישרין, חייבים, לפי בקשה, להעביר לחברה בכתב כל מידע אשר החברה ביקשה בתום לב לצורך בחינת סיווג החברה כ-REIT ועמידה בדרישות של כל רשות מס או ממשלתית או בחינה של עמידה בדרישות כאמור.

ג. דגשים למבחני ההכנסה דלעיל

I. דמי שכירות מנדל"ן

דמי שכירות המתקבלים משוכרים, יסווגו כדמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים (Rents from Real Property) לצורך חישוב מבחני ההכנסה לעיל, רק בהתקיים התנאים המפורטים להלן:

- דמי השכירות אינם נגזרים, באופן מלא או חלקי מרווחים או הכנסות של שוכר או גוף כלשהו. עם זאת, סכום הנגבה ואשר נגזר כאחוז קבוע מהזמנות או מכירות לא יוחרג מהמונח "דמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים" רק בשל כך;
- החברה ובעלי המניות בחברה המחזיקים במישרין או בעקיפין (actually or constructively) ב-10% או יותר ממניות החברה, לא יחזיקו בהחזקות בשוכר מסוים - למעלה מ-10% מהזכויות בנכסים או בזכויות לרווחים נטו של שוכרים שאינם תאגידים (non-corporate tenant), או, אם השוכר הינו תאגיד, 10% או יותר מסך זכויות הצבעה בכל סוגי המניות להן מוקנית זכות הצבעה בתאגיד השוכר או 10% או יותר משווי סך מניות התאגיד השוכר. עם זאת, לעניין תאגידים מוחזקים על ידי ה-REIT החייבים במס, ככל שאלה קיימים (Taxable REIT Subsidiary) (להלן: "TRS") – ההכנסה הנובעת מ-TRS לא תוחרג מהגדרת דמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים אם לפחות 90% משטח הנדל"ן אליו מתייחסים דמי השכירות של TRS מושכרים לצד שלישי, ודמי השכירות המשולמים על ידי ה-TRS הם בתנאי שוק (בדיקה כאמור תבוצע במועד ההתקשרות בהסכם השכירות ו/או הארכתו ו/או חידושו). עם זאת, חרף האמור לעיל, אם הסכם שכירות של TRS בשליטת ה-REIT⁴, (controlled taxable REIT subsidiary), מתוקן ותיקון זה גורם להעלאה של דמי השכירות המשולמים על ידי TRS כאמור, אזי

⁴ TRS אשר החברה מחזיקה בלמעלה מחמישים אחוז (50%) ההצבעה בו או משווי מניותיו.

כל הגדלה כאמור לא תחסה תחת ההגדרה של דמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים.

- דמי השכירות הנובעים מהשכרת מיטלטלין (להבדיל ממקרקעין) הנגבים כחלק משכירות של נכס נדל"ן לא יעלו על 15% מסך דמי השכירות המתקבלים משכירות זו. ככל שתנאי זה לא מתקיים, אזי סך דמי השכירות המשויכים להשכרה ממיטלטלין כאמור ינוכו מהגדרת דמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים. וכן-

- ככלל, ה-REIT אינה רשאית להעמיד שירותי תפעול או לנהל את נכסיה, או לספק שירותים לשוכריה (מלבד חריגים בקשר עם (1) שירותים מסוימים אשר ניתנים "בדרך כלל או באופן מקובל" (Usually or customarily rendered) בקשר עם השכרת נכס הנדל"ן, דוגמת אספקת חשמל, חימום, פינוי אשפה ותחזוקה שוטפת של אזורים משותפים בנכס; ו-(2) שירותים לא-שגריים (Non customary services) הניתנים לשוכר אם התשלום עבור אותם שירותים אינם גבוהים מ-1% מסך ההכנסה ברוטו (total gross income) מהנכס). כמו כן, ה-REIT רשאית להתקשר עם קבלן צד ג' ולהעסיקו כקבלן עצמאי ולהעניק באמצעותו שירותים או לחילופין להעמיד את השירותים כאמור באמצעות TRS שנמצאת בבעלות מלאה או חלקית של ה-REIT, כדי לספק שירותי ניהול מקובלים וכן שלא מקובלים או שירותים לשוכרים מבלי לגרום לכך שדמי השכירות שיתקבלו מהשוכרים יוחרגו מהגדרת "דמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים". עם זאת, הדיבידנדים שה-REIT תקבל מ-TRS ביחס עם אספקת אותם שירותים יוחרגו מהתחשיב לצורך חישוב הכנסה במסגרת ממבחן 75%.

נכון למועד התשקיף, להערכת החברה כל ההכנסה של החברה מדמי שכירות עומדת בדרישות האמורות וחוסה תחת הגדרת דמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים. בכוונת החברה לפעול לכך כי גם בעתיד ההתקשרויות בהסכמי שכירות יעמדו בדרישות האמורות על מנת לעמוד במבחני 75% ומבחן 95%.

II. הכנסה מריבית

על מנת שהכנסה מריבית תסווג ככזו לצורך מבחן ה-75% לעיל, ההתחייבות שבגינה הריבית האמורה משולמת, צריכה להיות מובטחת בשעבוד (Mortgage) על (1) נכס הנדל"ן או על הזכויות בנכס נדל"ן, או (2) על נכס המתואר בס"ק (1) לעיל יחד עם נכס אחר אם נכס זה מהווה לכל היותר 15% מסך שווי הבטוחה כאמור. יצוין כי ההכנסה מריבית כאמור המובטחת בהתאם לאמור בס"ק (2) לעיל, עשויה להיות מחולקת באופן יחסי לחלק המובטח על ידי נכס נדל"ן ולחלק המובטח מאידך על ידי הנכס האחר כאמור לצורך חישוב מבחן 75%.

לעניין מבחן ה-95% כאמור, הכנסה מריבית כאמור הגם שאינה מובטחת בנכס נדל"ן או שמא מובטחת בחוסר (Under Secured), תילקח בכל מקרה בחשבון לצורך מבחן ההכנסה כאמור.

יובהר כי הכנסה מריבית לא תיחשב כ"ריבית" למטרה זו, אם קביעת הסכום המשולם בגינה, כולו או חלקו, תלויה בהכנסה או ברווחים של צד כלשהו. עם זאת, סכום כאמור אשר התקבל או נצבר, לא

יוחרג, ככלל, ממשמעות המונח "ריבית" למטרה זו אם הוא נובע מאחוז קבוע ממכירות של כל צד כלשהו (בכפוף לחריגים הקבועים לחוק המס הפדרלי ותקנותיו).

.III הכנסה מדיבידנד

ה-REIT עשויה לקבל חלוקות (Distributions) מ-TRS או מתאגידים (corporations) אחרים המוחזקים על ידה שאינם REIT או חברות בנות המסווגות כ-REIT ("Qualified REIT Subsidiaries"). החלוקות האמורות, במקרה שבוצעו מרווחי החברה (earning and profits), תסווגנה כ-"כחכנסה מדיבידנד" לצורך תחשיב מבחן ה-95% כאמור לעיל בלבד. יחד עם זאת, חלוקות מדיבידנד מתאגידי REIT אחרים תסווגנה כ-"כחכנסה מדיבידנד" לצורך תחשיב מבחן ה-75% ומבחן ה-95%.

.IV הכנסה מעמלות

יצוין כי כל הכנסה מעמלות שנוקפת לחברה לא תחשב כהכנסה לצורך מבחן ה-75% ומבחן ה-95%. יחד עם זאת, כל עמלה (fees) שנצברה על ידי TRS, לא תיכלל לצרכי מבחני החברה בקשר עם הכנסה ברוטו (Gross income).

V. עסקאות גידור

הכנסה או רווח שמקורם מעסקאות גידור המבוצעות על ידי ה-REIT ו/או חברות בנות שלה שהינן חברות שקופות לצרכי מס (Pass-through Subsidiaries) לא תחשבנה הכנסה לצורך מבחן ה-75% ומבחן ה-95%, בין היתר בתנאי שעסקאות הגידור האמורות מבוצעות במהלך עסקים רגיל, עסקת הגידור מגדרת סיכון שנוצר או עלול להיווצר בעת רכישה או החזקה של "נכסי מקרקעין" או לנכס עצמו (כמפורט להלן), וכן עסקת הגידור מבוצעת על מנת לגדר סיכון ספציפי ולתקופה זמן מוגדרת ועסקת הגידור זוהתה במועד ובאופן נאות. כמו כן, רכיבים נוספים הקשורים בגידור תנודות מטבע זר, עשויים גם להיות מוחרגים ממבחן ה-75% וממבחן ה-95%. בכוונת החברה להתקשר בעסקאות גידור, ככל שתתקשר, באופן שאינו מסכן את מעמדה כ-REIT.

VI. אי עמידה במבחני ההכנסה

אי עמידה במבחן ה-75% ו/או מבחן ה-95% בשנה מסוימת עשויה שלא לפגוע במעמד החברה כ-REIT באותה שנה בהינתן זכאות להקלות מסוימים בהתאם להוראות חוק המס הפדראלי כדלקמן: (1) אי העמידה כאמור במבחנים בשל סיבה סבירה ולא עקב רשלנות רבתי, וכן (2) לאחר שה-REIT זיהתה אי העמידה בדרישות אחד המבחנים המצוינים לעיל, לשנת מס כלשהי, הוגשו לרשויות המס בארה"ב (IRS) הסברים ופירוטים בדבר תחשיב המבחנים האמורים. מובהר כי אין כל ודאות כי ה-REIT תהא זכאית להקלות האמורות ואי קבלת הקלות כאמור עלולה לפגוע בסיווג ה-REIT כ-REIT. גם במידה וה-REIT לא תאבד את סיווגה ככזו לאחר פניה לרשות המיסים וקבלת ההקלות כאמור, אזי ה-REIT תידרש לשלם מס השווה (1) לגבוה מבין (א) הסכום החסר לצורך העמידה במבחן ה-75% או (ב) הסכום החסר לעמידה במבחן ה-95% (2) מוכפל במקדם רווחיות מסוים ל-REIT (לרוב, בשיעור השווה לרווח הנקי של ה-REIT חלקי ההכנסה ברוטו של ה-REIT).

5.11.ב.5. השפעת על חברות מוחזקות

א. החזקה בזכויות בשותפות (Partnership)

ככל והחברה תחזיק בזכויות שותף בישות משפטית המטופלת כ"שותפות" לצורכי מס הכנסה פדרלי בארה"ב, על פי תקנות משרד האוצר האמריקאי, חזקה על החברה שהיא מחזיקה בחלקה היחסי בנכסי השותפות וזכאית לקבל את חלקה היחסי מרווחי השותפות, לצורכי עמידה במבחני הנכסים (Asset Tests), כהגדרת המונח בסעיף 5.12.ב.5, ובמבחן ההכנסה, כהגדרת המונח בסעיף 5.10.ב.5 החלים על תאגידים מסוג REIT.

חלקה היחסי של החברה בנכסי השותפות ובהכנסותיה מבוסס על שיעור החזקות החברה בזכויות ההון בשותפות (capital interest) (למעט לצורך בחינת עמידה במבחן ה-10% (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.12.ב.5), חלקה היחסי של החברה בנכסי השותפות מבוסס על חלקה היחסי בהון ובמכשירי חוב (debt securities) אשר הונפקו על ידי אותו השותפות). בנוסף, חזקה כי הנכסים והכנסות ברוטו של שותפות כאמור ישמרו על מאפייניהם גם כאשר ישויכו לחברה. על כן, חלקה היחסי של החברה בנכסים ובהכנסות השותפות המוחזקות על ידיה יטופל, לצורכי עמידה בדרישות החלות על REIT, כנכסים וסעיפי הכנסה של החברה.

החברה שולטת בשותפות ה-OP ובחברות המוחזקות שלה ובכוונתה לתפעל אותן באופן התואם את הדרישות לשם סיווג כ-REIT. ככל והחברה תשמש כשותף מוגבל או כבעלת זכויות שאינן ניהוליות (non-managing member) בשותפות או בחברה בערבון מוגבל (limited liability company), והישות כאמור תנקוט בפעולות אשר עשויות לסכן את מעמדה של החברה כתאגיד מסוג REIT, או תצריך מהחברה לשלם מס, יתכן ותאלץ החברה "לממש" (dispose) את החזקותיה בישות זו. כמו כן, יתכן ואותה השותפות או חברה בערבון מוגבל (limited liability company), כאמור לעיל, ינקטו בפעולה אשר תגרום לחברה שלא לעמוד במבחני הנכסים (Asset Tests), כהגדרת המונח בסעיף 5.10.ב.5, ובמבחן ההכנסה, כהגדרת המונח בסעיף 5.10.ב.5, והחברה לא תיוודע לכך תוך זמן מספיק בכדי לממש את החזקות בישות כאמור או לנקוט בפעולה מתקנת כלשהי. במקרה זה עלולה החברה שלא לעמוד בדרישות לסיווג כ-REIT, אלא אם היא תהא זכאית להקלה, כפי שיפורט להלן.

ב. החזקה בתאגידים שקופים לצורכי מס (Disregarded Subsidiaries)

ככל והחברה תחזיק חברה בת המהווה "חברת בת זכאית של תאגיד REIT" (Qualified REIT Subsidiary), ככלל, חברת בת כאמור לא תחשב כישות נפרדת לצרכי מס הכנסה פדרלי בארה"ב וכל נכסיה של החברה כאמור, התחייבויותיה, הכנסותיה וניכויי המס המיוחסים לה, יטופלו ככשל החברה לרבות לשם בחינת עמידה במבחני הנכסים (Asset Tests), כהגדרת המונח בסעיף 5.12.ב.5, ובמבחן ההכנסה, כהגדרת המונח בסעיף 5.10.ב.5 (להלן: "Disregarded Subsidiaries").

לעניין זה – "חברת בת זכאית של תאגיד REIT" (Qualified REIT Subsidiary), הינה כל תאגיד למעט תאגיד מסוג TRS (Taxable REIT Subsidiary), אשר מלוא הזכויות בו מוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי חברת REIT. ישויות אחרות אשר בבעלותה המלאה של החברה או חברות הבת שלה, לרבות תאגידים מסוג Single member limited liability company, אשר לא בחרו להיות מסווגים לצורכי מס בארצות הברית כתאגיד מסוג corporation, גם הם לא יחשבו כישויות נפרדות לצורכי מס הכנסה פדרלי, לרבות במסגרת בחינת מבחני הנכסים (Asset Tests) ומבחן ההכנסה.

חברות מוחזקות שהן Disregarded Subsidiary, לרבות שותפויות בהן מחזיקה החברה בזכויות הוניות, יכוננו לעיתים בפרק זה להלן "תאגידים מוחזקים שקופים למס" (Pass-through subsidiaries).

נכון למועד התשקיף, שותפות ה-OP הנה Disregarded Subsidiary לצרכי מס הכנסה פדרלי בארה"ב. במקרה בו חברה מוחזקת של החברה שהנה Disregarded Subsidiary תחדל מלהיות מוחזקת במלואה על ידי החברה – למשל במקרה בו זכויות הוניות בחברה מוחזקת כאמור ירכשו על ידי צד ג' כלשהו – אזי החברה המוחזקת תחדל מלהחשב כ- Disregarded Subsidiary לצרכי מס הכנסה פדרלי בארה"ב. במקום זאת, החברה המוחזקת כאמור תהא מוחזקת על ידי מספר גורמים (לא רק על ידי החברה) וככלל תטופל כשותפות או כתאגיד מסוג taxable corporation.

התרחשות אירוע כאמור עשויה, בנסיבות מסוימות, להשפיע באופן שלילי על יכולתה של החברה לעמוד בדרישות מבחני הנכסים (Asset Tests) ומבחן ההכנסה החלים על תאגיד REIT, לרבות הדרישות לפי הן תאגיד מסוג REIT, ככלל, אינו רשאי להחזיק במישרין או בעקיפין יותר מ-10% מניירות הערך של תאגיד מסוג corporation אחר.

ג. תאגיד TRS (Taxable REIT Subsidiary)

ככלל, החברה רשאית לבחור לסווג חברה מוחזקת שלה, בין אם בבעלות מלאה של החברה ובין אם לאו, כתאגיד TRS או לא לראות בו ככזה. החברה ככלל אינה רשאית להחזיק ביותר מ-10% מניירות הערך של תאגיד מסוג corporation החייב במס, כאשר ההחזקה נמדדת לפי זכויות הצבעה או שווי, ולא יותר מ-5% משווי נכסי החברה יכל שיהיה תלוי בניירות ערך של תאגיד יחיד החייב במס מסוג corporation, וזולת אם החברה

והתאגיד כאמור מסוג corporation כאמור יבחרו לראות בתאגיד כאמור כתאגיד TRS, ובלבד שלא יותר מ-20% משווי סך נכסי החברה תלוי בניירות של תאגיד TRS אחד או יותר.

חוקי מס הכנסה הפדרלי בארה"ב כוללים התייחסות לקיומו הנפרד של TRS או תאגיד מסוג corporation אחר החייב במס. בהתאם לכך, תאגיד TRS או חברה מוחזקת אחרת החייבת במס ככלל חייבת במס הכנסה תאגידי (Corporate income tax) על הכנסותיו, אשר עשוי להפחית את התזרים אשר החברה והחברות המוחזקות על ידה יפיקו במצטבר ובהתאמה להפחית את יכולתה של החברה לבצע חלוקות דיבידנדים לבעלי מניותיה.

החברה אינה מוחזקת ככזו המחזיקה בנכסי TRS או בנכסים של תאגידים אחרים החייבים במס, או ככזו המקבלת הכנסות מרווחי חברות המוחזקות על ידה כאמור. אלא שהמניות אשר הונפקו על ידי תאגיד מסוג corporation החייב במס יסווג בספרי החברה כ-"נכס" וסכומי החלוקה אשר מקבלת החברה מתאגידים כאמור, ככל שמתקבלים, יטופלו בספריה כ-"הכנסה". יצוין כי אופן הטיפול כאמור עשוי להשפיע על חישובי מבחני הנכסים (Asset Tests) ומבחן ההכנסה כמפורט בפרק זה, וזאת לאור העובדה שנכסים והכנסות מתאגידי TRS או חברות מוחזקות אחרות החייבות במס אינם נלקחים בחשבון כפי שנעשה בחברות מוחזקות שקופות לצורכי מס לעניין בחינת עמידת החברה בדרישות החלות על תאגיד מסוג REIT. יחד עם זאת, החברה עשויה לעשות שימוש בחברות מוחזקות כאמור לשם ביצוע או לצורך השתתפות, בעקיפין, בפעילויות אשר הכללים החלים על תאגידים מסוג REIT היו אחרת מונעים ממנה מלקחת בהם חלק. כך לדוגמה, החברה עשויה לעשות שימוש בתאגיד מסוג TRS או חברות מוחזקות אחרות מסוג corporation החייבות במס בכדי ליתן שירותים או לבצע פעולות אשר מייצרים רכיבי הכנסה מסוימים או גורמים לפעולות, אשר אילו היו מבוצעים על ידי החברה במישרין, היו נחשבים לפעולות אסורות.

דיני מס ההכנסה הפדרלי בארה"ב מגבילים את הסכומים הניתנים לניכוי משיעורי הריבית המשולמים או הנצברים על ידי תאגיד TRS לחברת האם שלו, תאגיד מסוג REIT, וזאת כדי להבטיח שתאגיד ה-TRS ממסו בהתאם לשיעור מס החברות הנדרש (Corporate Tax). דינים כאמור מטילים 100% מס מסוג excise tax על עסקאות מסוימות בין תאגידי TRS לבין חברת האם מסוג REIT או על התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים שלא בתנאי שוק (arm's-length basis).

בכוונת החברה לפעול לכך שכל התקשרויותיה עם תאגידי ה-TRS שבבעלותה, ככל שיהיו, תתבצעה בתנאי שוק.

5.12.ב.5 בסוף כל רבעון קלנדארי על ה-REIT לעמוד במבחנים הבאים בקשר עם סוג הנכסים המוחזקים על ידה (להלן: "**מבחן הנכסים**", "Asset Tests") כדלקמן:

א. 75% מערכם (שווי) של נכסי ה-REIT יכלול שילוב של נכסי נדל"ן, מזומנים או שווי מזומנים, ניירות ערך של ארה"ב, ובהינתן נסיבות מסוימות החזקה במניות או בחוב שנרכש באמצעות הון חדש של ה-REIT. לעניין סעיף זה, "נכסי נדל"ן", כולל זכויות בנכסי נדל"ן ראלים והחזקות במניות REIT אחרות כמו גם סוגים מסוימים של ניירות ערך מגובים בהלוואות נדל"ן או הלוואות נדל"ן. לעניין זה המונח "**נכסי נדל"ן**" כולל גם: מכשירי חוב המונפקים על ידי תאגידי REIT נסחרים אחרים, נכסי מיטלטלין המגבים הלוואות המגובות גם על ידי נכסי נדל"ן (ובתנאי ששווי נכס המיטלטלין אינו עולה על 15% משווי השוק מהנכס המגבה כאמור) ונכסי מיטלטלין המושכרים בקשר עם השכרת נכס נדל"ן ובתנאי שהשכירות המיוחסת לנכס מיטלטלין אינה עולה על 15% מהכנסת השכירות כאמור. נכסים אשר אינם חוסים תחת מבחן זה לעיל אשר יקרא מבחן 75% מהנכסים, יהיו כפופים למבחנים כדלקמן:

ב. ה-REIT מוגבלת בהחזקת מניות של חברה אחרת בשווי העולה על 5% מסך נכסי ה-REIT (להלן: "**מבחן ה-5%**").

- ג. ה-REIT לא תחזיק ביותר מ-10% מניירות ערך (הון או מזכויות ההצבעה) של חברה פלונית שאינה ה-REIT (להלן: "מבחן ה-10%").
- ד. מבחן ה-5% ומבחן ה-10% לא יחולו על החזקות ה-REIT ב-TRS או בתאגידים אחרים המוחזקים על ידי והמסווגים כ-REIT (Qualified REIT subsidiaries). כמו כן, מבחן ה-10% לא יחול על החזקה בסוגים מסוימים של חוב (straight debt) או ניירות ערך אחרים כמתואר להלן. לצורך מבחן ה-10% בלבד, שיעור ההחזקה של החברה בנכסים המוחזקים על ידי שותפות או חברה שקופה לצרכי מס, ייקבעו בהתאם לשיעור ההחזקה היחסי של החברה בניירות הערך אשר יונפקו על ידי אותה שותפות או חברה שקופה לצרכי מס (למעט חריגים המפורטים בחוק המס הפדראלי).
- ה. סך השווי המצרפי של החזקות ה-REIT בניירות ערך של TRS או בנכסים מוחשיים אחרים שאינם נכסי נדל"ן, דוגמת ריהוט או ציוד אחר לא יעלה על 20% משווי נכסי ה-REIT.
- ו. ה-REIT לא תחזיק בחוב המונפק על ידי תאגיד REIT נסחרים בשווי העולה 25% מסך שווייה (ובתנאי שהחוב האמור לא יהיה מסווג כנכס נדל"ן אילולא הכללת חוב כאמור בהגדרת "נכס נדל"ן");
- ז. דגשים למבחן הנכסים דלעיל
- I. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בקשר עם מבחן ההכנסה ומבחן הנכסים, רואים ב-REIT כמחזיקה בחלק יחסי של נכסים המוחזקים על ידי שותפות המוחזקת על ידיה, החזקת ה-REIT בחוב של שותפות כאמור, עשויה לפגוע במבחן הנכסים ככל שהחוב האמור אינו מסווג כחוב מגובה בנדל"ן (Qualifying Mortgage Asset). במסגרת החלת מבחן ה-10%, לא יילקח בחשבון נייר ערך מסוג חוב המונפק על ידי שותפות, באופן יחסי בקשר עם החזקות ה-REIT בהון החברות וניירות ערך מסוג חוב אחרות שהונפקו על ידי השותפות כאמור, ככל שישנן.
- II. באופן דומה, על אף שהחזקות ה-REIT ב-REIT אחרת נלקחות בחשבון במבחן הנכסים, החזקות ה-REIT בחוב של REIT אחרת ואשר אינו חוב מגובה נדל"ן עלולות שלא להילקח בחשבון במבחן הנכסים כאמור.
- III. ניירות ערך מסוימים, כגון חוב רגיל, אשר בין היתר, אינו מכיל רכיבים של תשלום מותנה, (straight debt) (להלן: "חוב רגיל"), לא יילקחו בחשבון במסגרת מבחן ה-10%.
- IV. לעניין האמור לעיל, נייר ערך לא יחסה תחת ההגדרה של חוב רגיל, ככל ש-REIT (או לחילופין TRS נשלטת של ה-REIT) מחזיקה בניירות ערך אחרים של אותו תאגיד שהנפיק את החוב הרגיל כאמור, אשר אינם מוגדרים בעצמם חוב רגיל (להלן: "ניירות ערך האחרים"). האמור לא יחול, ככל שהשווי של ניירות הערך האחרים, מהווים במצטבר 1% או פחות מסך השווי המונפק של אותו תאגיד שהנפיק את החוב הרגיל.
- V. כמו כן, ובנוסף לחריג החוב הרגיל כמפורט לעיל, חוק המס הפדראלי בארה"ב קובע חריגים נוספים למבחן ה-10% כדלקמן: (1) הלוואה כלשהי שניתנה לאדם או לעיזבון; (2) חוב הנובע מהסכמי שכירות במסגרתם נקבע כי תשלום מסוים יבוצע במועד נדחה (למעט הסכמים בין REIT וגופים מסוימים הקשורים ל-REIT), (3) כל התחייבות לשלם הנובעת מדמי שכירות מנדל"ן; (4) ניירות ערך שהונפקו על ידי גופים ממשלתיים שאינם תלויים, באופן מלא או חלקי, ברווחים מגוף לא ממשלתי (או תשלומים שבוצעו על ידיו); (5) ניירות ערך כלשהם (כולל חוב) שהונפקו על ידי REIT אחרת, וכן- (6) כל חוב שהונפק על ידי שותפות, אם הכנסת השותפות היא מסוג שיקיים את תנאי מבחן ההכנסה ברוטו בשיעור 75% המתואר לעיל במסגרת "מבחני הכנסה".

VI. מובהר לעניין מבחן הנכסים, כי השווי של נכסים מסוימים, מטבע הדברים עשוי להשתנות ולפיכך, לא ניתן לקביעה מדויקת. נוסף לכך, עשוי לקום חוסר ודאות בסיווג מכשיר כחוב או כהון וזאת לצורכי מס הכנסה פדראלי בארה"ב, מה שעלול להשפיע על יישום מבחן הנכסים. לפיכך, אין ודאות כי רשות המס האמריקאית (IRS) תקבל את עמדת החברה לעניין סיווגים כאמור.

VII. קיימות הקלות מסוימות בקשר עם יישום מבחן הנכסים וכן הקלות לעצם סיווג REIT ככזו, במצב של הפרה של מבחן הנכסים. לדוגמה, ככל שהחברה לא תעמוד במבחן הנכסים בתום רבעון קלנדארי מסוים – הפרה זו לא תפגע בסיווג ה-REIT ככזו ובתנאי ש: (1) היא עומדת במבחן הנכסים בתום הרבעון הקלנדארי הקודם ו-(2) הפער הנדרש לעמוד במבחן הנכסים, אינו נובע מרכישות של נכסים שאינם נכסי נדל"ן לצורך יישום מבחן (Non Qualifying Asset), אלא נובע משינויים בשוויים ההוגן של הנכסים של החברה. אם התנאי המתואר בסעיף (2) לעיל, לא התקיים, החברה תוכל עדיין שלא לאבד את סיווג כ-REIT אם היא תתקן את ההפרה בתוך 30 יום מתום סוף הרבעון או על ידי שימוש באחת ההקלות הבאות:

VIII. במקרה של הפרות זניחות של מבחן ה-10% ומבחן ה-5% ביחס לרבעון מסוים, אזי יראו כאילו מבחנים אלה מולאו על ידי ה-REIT ביחס לאותו רבעון, ככל ש- (1) שווי הנכסים אשר בגינם נגרמה ההפרה אינו עולה על הנמוך מבין (א) 1% מסך שווי הנכסים של ה-REIT בסוף הרבעון בגינו נערך החישוב; או (ב) 10 מיליון דולר וכן (2) ה-REIT מוכרת את הנכסים שבגינם נגרמה ההפרה כאמור תוך שישה חודשים מהיום האחרון של הרבעון בו זוהתה ההפרה או בתקופה שתקבע בתקנות חוק המס הפדראלי.

IX. ככל שהחברה לא תהא זכאית להקלה דלעיל, אזי החברה עדיין תוכל שלא לאבד את סיווגה כ-REIT בהפרת מבחן הנכסים, בתנאים כדלקמן: (1) ה-REIT תספק לרשות המס האמריקאית (IRS) תיאור של הנכסים אשר בגינם נגרמה ההפרה, (2) ההפרה נובעת מעילה סבירה ולא מרשלנות (3) ה-REIT משלמת מס בסכום השווה לגבוה מבין: (א) 50 אלפי דולר לכל הפרה, או (ב) מכפלת ההכנסה הנובעת מהנכסים שבגינם נגרמה ההפרה בשיעור מס החברות הגבוה ביותר (כיום 21%), וכן- (4) ה-REIT מוכרת את הנכסים שבגינם נגרמה ההפרה כאמור תוך שישה חודשים מהיום האחרון של הרבעון בו זוהתה ההפרה או בתקופה שתקבע בתקנות רשויות המס הפדראלי בארה"ב.

5.ב.13.5. דרישות חלוקה שנתיות :

א. על מנת שתאגיד יסווג כ-REIT עליו לבצע חלוקה שנתית של דיבידנד (שאינה נובעת מהכנסות הוניות (Capital Gains Dividends) לבעלי מניותיו כדלקמן :

- 90% מההכנסה החייבת במס (REIT Taxable Income) עם התאמות שתפורטנה להלן, (המחושבים ללא ניכוי דיבידנדים ששולמו או הכנסות הוניות נטו, Net Capital Gains) ; וכן
- 90% מההכנסה של ה-REIT לאחר מס, ככל שיחול מס, מנכסים שנרכשו בהליך Foreclosure (הליך של רכישת נכס בהליך חדלות פירעון) כמפורט להלן, בניכוי העודף הנובע מההכנסה שאינה במזומן מעל לרף של 5% של ההכנסה של ה-REIT החייבת במס כמפורט להלן (המחושבים ללא ניכוי דיבידנדים ששולמו או הכנסות הוניות נטו, Net Capital Gains).

ב. דגשים לעניין דרישות החלוקה

- I. ככל שה-REIT תחלק לפחות 90% מההכנסתה החייבת במס אך פחות ב-100% ה-REIT תהא עדיין חייבת במס בשיעורי המס המקובלים לתאגידים על המרווח בהכנסה שבגינה לא בוצעה חלוקה. כמו כן, ה-REIT רשאית לבחור שלא לחלק כל או חלק מרווחי ההון ארוכי הטווח ולשלם מס בגינם. במקרה זה ה-REIT תוכל לבחור עבור בעלי מניותיה לכלול את חלקם היחסי ברווחי ההון, הלא מחולקים כאמור לטווח ארוך ולקבל זיכוי מתאים עבור חלקם במס אשר שולם על ידי ה-REIT. במקרה זה, יגדילו בעלי המניות את בסיס המס שלהם במניות בגובה ההפרש בין (1) סכומי החלוקה שהיו אמורים להיות מחולקים כאמור, בניכוי (2) המס שה-REIT שילמה חלף בעלי המניות.
- II. במידה ול-REIT יהיו הפסדים תפעוליים נטו שהועברו משנות מס קודמות, הפסדים כאמור יוכלו להפחית את סכום החלוקות הנדרשות על ידי ה-REIT על מנת לעמוד בדרישות החלוקה כאמור לעיל. עם זאת, הפסדים כאמור, בדרך כלל לא ישפיעו על חבות המס של בעלי מניות ה-REIT בקשר עם חלוקות שבוצעו בפועל כאמור. לפרטים בדבר מיסוי בעלי מניות ה-REIT בארה"ב, ראו בפרק 2 לעיל.
- III. ככל שה-REIT לא תבצע בשנה קלנדרית מסוימת, חלוקות בסך כולל של : (1) 85% מההכנסה הרגילה של ה-REIT עבור השנה האמורה ו- (2) 95% מרווחי ההון של ה-REIT (נטו) בשנה האמורה וכן (3) כל הכנסה החייבת במס אשר לא חולקה בשנים הקודמות. יחול על החברה מס יסף (Excise Tax), שאינו ניתן לניכוי, בשיעור 4% על העודף של חלוקה נדרשת כאמור מעבר לסך של (א) הסכומים שחולקו בפועל, וכן (ב) סכום ההכנסה אשר לא חולקה ואשר בגינה החברה שילמה מס חברות כמפורט לעיל.
- IV. יכול ולחברה לא יהיו אמצעים נזילים מספיקים על מנת לעמוד בדרישות החלוקה דלעיל. זאת בין היתר, בשל הפרשי זמנים בין קבלת הכנסה בפועל לבין תשלום של הוצאות הניתנות לניכוי וסיווג ההכנסות או ההוצאות האמורות במסגרת ההכנסה החייבת במס. נוסף לכך, יתכן והחברה עשויה להחליט לשמור על אמצעיה הנזילים, במקום לחלקם, על מנת, בין היתר, לפרוע חובות או לרכוש נכסים. במקרים אלה, החברה שומרת לעצמה את הזכות ליטול מימון לצורך ביצוע חלוקות כאמור או לבצע חלוקות בעין של נכסים (לרבות ביצוע חלוקות מניות ה-REIT), זאת על מנת לעמוד בדרישות החלוקה כאמור תוך שמירה על אמצעיה הנזילים.
- V. ככל שיימצא בשנה עוקבת כי ההכנסה החייבת במס של ה-REIT חושבה בחסר, אזי ה-REIT תהא רשאית לבצע חלוקה מיוחדת על מנת להשלים את הפער (Deficiency Dividends). חלוקה זו תיכלל במסגרת הניכויים

בגין חלוקות ששולמו לאותה שנה שבגינה הוספה החלוקה המיוחדת, אך תסווג כחלוקה נוספת לבעלי המניות לשנה של החלוקה בפועל. במקרה כזה, יתכן שה-REIT תוכל להימנע מאובדן סיווגה כ-REIT או להימנע מתשלום מס בגין אותה חלוקה מיוחדת והכל בכפוף למס היסף בשיעור 4% כמפורט לעיל. כמו כן, ה-REIT תחויב לתשלום ריבית על בסיס הסכום שנוכה בגין אותן חלוקות כאמור.

VI. כל חלוקה של ה-REIT לצורך עמידה בדרישת החלוקה כאמור לעיל, המוכרזת בחודשים אוקטובר, בנובמבר או בדצמבר של כל שנה קלנדרית, תטופל כחלוקת דיבידנד אשר שולמה על ידי ה-REIT ונתקבלה על ידי בעל המניות הרלבנטי ביום 31 בדצמבר של אותה שנה ובתנאי שה-REIT שילמה את הדיבידנד בפועל לפני סוף חודש ינואר של השנה קלנדרית העוקבת.

5.14.ב.5. עסקאות אסורות

הכנסות אשר תנבענה ל-REIT כתוצאה מעסקאות אסורות כהגדרתן להלן, תמוסנה בשיעור מס של 100%. "עסקאות אסורות", הינן, ככלל, מכירה או דיספוזיציה אחרת של נכס (למעט עסקאות Foreclosure, כמתואר להלן) המסווגת כמלאי מקרקעין (להבדיל מנדל"ן להשקעה), או המוחזקת לצרכי מכירה ללקוחות במהלך הרגיל של עסקי החברה. בכוונת ה-REIT לפעול באופן שנכסיה בהווה ובעתיד לא יסווגו כמלאי מקרקעין או כנכסים המיועדים למכירה במהלך העסקים הרגיל כאמור וכן מכירה של נכס כאמור, ככל שתהא, לא תסווג כעסקה במהלך העסקים הרגיל של החברה. סיווג נכס כמלאי או כנכס המוחזק בעיקר לצרכי מכירה ללקוחות במהלך הרגיל הינו תלוי נסיבות ועובדות. על אף האמור לעיל, אין באפשרות ה-REIT להבטיח כי מכירה של נכס כזה או אחר לא תסווג כמכירה של מלאי או מכירה של נכס המוחזק בעיקר לצרכי מכירה ללקוחות במהלך הרגיל או שהחברה תהא זכאית להיכנס להקלות "נמל מבטחים" (Safe Harbor) בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי, אשר תאפשר ל-REIT להימנע מסיווג שכזה. מס בשיעור 100% לא יחול על רווחים הנובעים ממכירת נכס המוחזקים באמצעות TRS או תאגיד נישום אחר, זאת מבלי לגרוע מהעבודה שההכנסה האמורה חייבת במס על ידי אותו TRS או תאגיד אחר בשיעורים המחויבים. בכוונת החברה לפעול על מנת שזו תימנע מביצוע עסקאות אסורות.

5.15.ב.5. עסקאות שחלוף (Like-Kind Exchanges)

החברה עשויה להתקשר בעסקאות שחלוף (1031), בהתאם לחוק מס הכנסה הפדראלי בארה"ב. עסקאות שחלוף מאפשרות דחיית מס בגין רווחי מכירה. עסקה אשר לא חוסה תחת סעיף השחלוף עלולה להיות חייבת במס הכנסה ולהיחשב כהכנסה חייבת במס של REIT ואף עשויה להיות חייבת במס בשיעור של 100% בגין עסקאות אסורות כאמור לעיל.

5.16.ב.5. נגזרים ועסקאות גידור

ה-REIT עשויה להתקשר בעסקאות לגידור החשיפה שלה בריבית בחלק מנכסיה או התחייבויותיה. עסקאות אלה עשויות להיות מבוצעות בדרכים שונות לרבות בדרך של רכישת נגזרים, דוגמת חוזים לגידור סיכון הריבית, חוזים להגבלת תנודתיות בריבית (על ידי קביעת תקרה או רצפה לשינוי בשיעור הריבית), חוזים עתידיים ועסקאות אופציה. למעט, כפי שנקבע בתקנות: (1) הכנסה מעסקת גידור; (א) במהלך העסקים הרגיל של עסקי החברה במטרה לגדר שינוי בשיעור הריבית או מטבע חוץ, בקשר עם הלוואות שנטלו ו/או שייטלו או התחייבויות שנטלו או ייטלו, לרכישה או החזקה של נכס נדל"ן, לרבות הרווחים בגין מכירה או דיספוזיציה של אותה עסקת גידור; (א) (ב) בעיקר במטרה לגדר את התנודות בשער של מטבע ביחס לפריט הכנסה או רווח שיעמוד בהגדרת הכנסה במסגרת מבחני הכנסה בשיעור 75% או 95%, לא תהווה הכנסה ברוטו לצורך מבחן ה-75% או מבחן ה-95%;

וכן (2) עסקה החוסה תחת סעיף 1 א) לעיל, בקשר עם חוב כמפורט לעיל, או עסקה החוסה תחת סעיף 1 ב) לעיל בקשר לנכס מניב ובקשר עם סילוק או דיספוזיציה של אותו חוב או אותו נכס, החברה מתקשרת בעסקאות אשר תסווגנה כעסקאות גידור כמשמעות המונח בס"ק 1 או ס"ק 2, הכנסות מעסקאות אלה לא תהווה, ככלל, הכנסה ברוטו לצורך מבחן ה-75% או מבחן ה-95% בכפוף לעמידה בדרישות שונות;

במידה והחברה מתקשרת בעסקאות גידור שאינן חוסות בס"ק (1) ו/או (2), אז ההכנסות מעסקאות אלה לא תחסנה במסגרת מבחן ה-75% ומבחן ה-95%. בנוסף, ככל שעסקת גידור הינה בעלת שווי חיובי בנקודת זמן מסוימת, היא עשויה להיות מסווגת כנכס שאינו חוסה תחת מבחני הנכסים של ה-REIT. בכוונת החברה להתקשר בעסקאות גידור באופן שלא יפגע בסיווגה כ-REIT. החברה עשויה להתקשר בעסקאות גידור באמצעות TRS או תאגיד נישום אחר, אשר ההכנסה מאותן עסקאות עשויה להיות כפופה למס הכנסה פדראלי אמריקאי חלף התקשרות בעסקאות גידור כאמור במישרין או באמצעות חברה מוחזקת שקופה למס. אין באפשרות ה-REIT להבטיח שעסקאות הגידור כאמור, אשר היא תתקשר בהן, לא תייצרנה הכנסות או נכסים אשר לא יכסו במבחני ההכנסה של ה-REIT או לא ישפיעו לרעה על יכולת ה-REIT לעמוד במבחני סיווגה כזאת.

5.17.ב.5 נכס הנרכש באמצעות עסקאות Foreclosure

נכס הנרכש באמצעות עסקאות Foreclosure הינו נכס נדל"ן, אשר ה-REIT (1) התקשרה ברכישתו כתוצאה מהליך Foreclosure בו המלווה הרלבנטי מעמיד למכירה בדרך של מכרז (בד"כ) נכס נדל"ן אשר בעליו לא עומד בהחזר החוב (Default or Imminent Default) אשר הוענק על ידי אותו מלווה (לעיל ולהלן: "Foreclosure" או "הליך Foreclosure", לפי העניין); (2) אשר ה-REIT התקשרה ברכישת החוב הרובץ על הנכס בעת אי עמידת בעל הנכס בהחזר אותו החוב (Default or Imminent Default); וכן (3) ואשר ה-REIT בחרה לסווגו כנכס Foreclosure. ה-REIT תהא כפופה בדרך כלל לשיעור מס החברות המרבי (כיום 21%) על כל הכנסה נקיה מנכס Foreclosure, לרבות כל רווח הנובע מדיספוזיציה של נכס כאמור, למעט ההכנסה אשר תסווג תחת מבחן ה-75%. כל רווח ממכירת נכס אשר לגביו בוצע סיווג של נכס Foreclosure, לא יחוס תחת חבות המס בשיעור 100% החל על עסקאות אסורות גם אם מדובר בנכס המסווג כמלאי מקרקעין. החברה אינה צופה כי תרשום הכנסה כלשהי מעסקאות Foreclosure אשר לא יחסו תחת מבחן ה-75%.

5.18.ב.5 מס עונשי (Penalty Tax)

הכנסות מדמי שכירות שחושבו מחדש, הפחתות (deductions) שחושבו מחדש, עודפי ריבית או הכנסות משירותי TRS אשר חושבו מחדש, יחויבו במס עונשין בשיעור של 100%. ככלל, הכנסות מדמי שכירות שחושבו מחדש הינן הכנסות מדמי שכירות מנכסי נדל"ן המדווחות בדיווח יתר (overstated) כתוצאה משירותים שסופקו לשוכרי החברה בנכס על ידי TRS והפחתות אשר חושבו מחדש ועודפי ריבית אשר חושבו מחדש מייצגים כל סכום אשר מופחת על ידי TRS בגין סכומים המשולמים לחברה העולים על הסכומים אשר היו מופחתים אילו היו מבוססים על משא ומתן מול צד ג' או אילו תשלומי הריבית היו בתנאי שוק סבירים. דמי שכירות שהחברה מקבלת לא יהיו הכנסות מדמי שכירות שחושבו מחדש אם יעמדו בהוראות מסוג "safe harbor" בחוק המס הפדרלי.

הכנסה בגין שירותי TRS ככלל מייצגת הכנסה של TRS המוערכת בהערכת חסר כתוצאה משירותים המסופקים עבור או בשם החברה.

5.19.ב.5 דרישות ניהול רשומות

על ה-REIT לעמוד בדרישות תיעוד ורישום. אי עמידה בדרישות אלה, עלולה להוביל לקנסות כספיים. דוגמא לכך, על ה-REIT לבקש מבעלי מניותיה, מידע על בסיס שנתי בכל הקשור עם החזקתם במניות ה-REIT.

5.20.ב.5. מס על רווחים צבורים

אם ה-REIT תממש הכנסות ממכירת נכס או החלפה החייבת במס (taxable exchange) של נכס שנרכש מתאגיד המסווג כ-C Corporation (תאגיד המחויב במס חברות בארה"ב, להבדיל מתאגיד שאינו חב במס) בעסקה אשר בה בסיס המס של ה-REIT נקבע בהתאם לבסיס המס של ה-C Corporation, בתוך חמש שנים מהמועד שבו נרכש הנכס האמור מה-C Corporation, ה-REIT עשויה להיות חייבת במס על הרווחים שינבעו מאותו מימוש, ככל שיהיו כאלה, בשיעור המרבי. זאת בתנאי שהרווחים האמורים אינם עולים על ההפרש שבין השווי ההוגן של הנכס האמור לבין בסיס המס של ה-REIT בנכס במועד הרכישה. רווח זה, יילקח בחשבון בקביעת ההכנסה החייבת ורווחי ההון של ה-REIT, וסכום המס ששולם יסווג כהפסד לצורך דרישות החלוקה של ה-REIT.

5.21.ב.5. אי עמידה בדרישות לסיווג כ-REIT

אם ה-REIT אינה עומדת באחת או יותר מהדרישות לצורך סיווג כ-REIT, למעט בקשר עם מבחני ההכנסה (Revenue Tests) או מבחני הנכסים (Asset Tests), ה-REIT יכולה למנוע את פסילתה כ-REIT, ככל והכשל נובע בסיבה סבירה (Reasonable Cause) ולא כתוצאה מרשלנות מכוונת וכאשר ה-REIT משלמת קנס בסך של 50 אלפי דולר בגין כל הפרה. אם ה-REIT אינה עומדת בדרישות המס לסיווג ככזאת וההקלה האמורה לעיל אינה מתקיימת, ה-REIT תהא חייבת במס בגין הכנסתה החייבת בשיעורי מס החברות המקובלים. ה-REIT לא תהא רשאית לנכות חלוקות לבעלי מניותיה, בשנים בהם לא תסווג כ-REIT (בשנים אלה ה-REIT גם לא תהא מחויבת בדרישות החלוקה הייחודיות ל-REIT). במקרה זה חלוקות שישולמו לבעלי מניות ה-REIT, בהתאם להכנסות ורווחי החברה הנוכחיים והמצטברים, ימוסו כדידינדים תאגידיים רגילים (כלומר, שיעור מס ההכנסה הפדראלי האמריקאי המרבי של 20%) עבור דידינדים מזכים. ככל שה-REIT גם לא תהא זכאית לשום הקלה בקשר עם סיווג ככזו, ה-REIT עשויה להיות פסולה מלהיות מסווגת מחדש כ-REIT לארבע שנות מס העוקבות ממועד אובדן הסיווג כ-REIT כאמור.

6.ב.5. היבטי מס בשותפויות

כללי

6.1.ב.5.

ככלל, שותפויות הינם תאגידים "שקופים" שאינם כפופים למס הכנסה פדראלי אמריקאי ברמת חברת הנכס. בתוך כך, השותפים חבים בחלקם היחסי ברכיב ההכנסה, הרווח, ההפסד, הניכוי והזיכוי של השותפות, ולפיכך ממוסים על פריטים אלה ללא קשר לחלוקות המבוצעות על ידי השותפות.

ה-REIT המחזיקה בשותפויות תשקלל את חלקה היחסי באותן שותפויות באופן המתואר לעיל לצורך חישוב הכנסתה החייבת במס ומבחני ההכנסה (Revenue Tests) של ה-REIT השונים. כמו כן, לצורך חישוב מבחן הנכסים (Asset Tests) ה-REIT תשקלל את חלקה היחסי בנכסים המוחזקים על ידי שותפויות המוחזקות על ידה. זאת, למעט במבחן ה-10%, אשר לגביו הקביעה של האינטרס שלו בנכסי השותפות יתבסס על האינטרס היחסי של ה-REIT בניירות ערך כלשהם שהונפקו על ידי השותפות (למעט, ניירות ערך מוחרגים מסוימים כמתואר בקוד). לפיכך, ככל שה-REIT מחזיקה בהון של שותפות, החזקה כאמור, תשפיע על מבחני סיווג ה-REIT ככזאת.

סיווג של תאגידים (Entity Classification)

6.2.ב.5.

החזקה בהון של שותפויות כרוכה בהיבטי מס רבים, לרבות האפשרות שרשות המס האמריקאית ה-IRS תערער על מעמד שותפות כזו ותטען שזאת ישות החייבת במס. במצב זה, השותפות האמורה תמוסה כ-Corporation ברמת השותפות עצמה. לפיכך, עשויה להיות לכך השפעה על מבחן הנכסים (Asset Test) ומבחן ההכנסה (Revenue Tests) של ה-REIT (בעיקר המבחנים המונעים מ-REIT להחזיק בבעלותה יותר מ-10% ממניות ההצבעה, או יותר מ-10% משווי ניירות הערך, של כל Corporation אחר).

נוסף על כך, כל שינוי במעמד של שותפות מוחזקת לצורכי מס עשויה להיות מטופלת כאירוע מס ברמת ה-REIT, אשר עשויה להניב הכנסה חייבת במס ל-REIT ולחייב חלוקה מתאימה.

הקצאות מס ביחס להשקעה בשותפות

6.3.ב.5.

בהתאם לחוק המס הפדראלי של ארה"ב ותקנות מכוחו, הכנסות, רווחים, הפסדים וניכויים שיווצרו לשותפות במועד מימושו של נכס, אשר עבר לשותפות כאשר היו בו רווחים שטרם מומשו או הפסדים שטרם מומשו (במועד ההעברה) על ידי השותף המעביר בתמורה להקצאת זכויות בה, ייוחסו לשותף שהעביר את הנכס בלבד. סכום הרווח שטרם מומשו או ההפסד שטרם מומשו במועד ההעברה לשותפות, שווה בדרך כלל, להפרש בין השווי ההוגן של אותו נכס שהועבר במועד ההעברה כאמור, לבין בסיס המס המתואם של אותו נכס במועד ההעברה כאמור (המחיר המקורי של הנכס בידי השותף המעביר) או ההפרש הרשום למטרות מס. ייחוס מס כאמור הינו אך ורק לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי ואין בו כדי להשפיע על ספרי השותפות או הסדרים פיננסיים או משפטיים בין השותפים.

על פי סעיף 704(c) לחוק המס הפדראלי של ארה"ב, הכנסות, רווחים, הפסדים וניכויים בקשר עם נכס אשר ערכו עלה או ירד, שהועבר לשותפות בתמורה להקצאת זכויות בה, אשר בוצע לגביו שערך בספרי השותפות, יהיו משויכים כך שהשותף אשר העביר את הנכס או החזקות השותפים בשותפות במועד השערך, יחויבו במס בעבור רווח או הפסד שטרם מומש במועד השערך כאמור. כל הבחירות או החלטות אחרות הקשורות להקצאות של שותפות תפעולית (Operating Partnership) בהתאם לסעיף 704(c) לחוק המס הפדראלי של ארה"ב יבוצעו על ידי השותף הכללי של השותפות התפעולית, בעניינינו החברה.

חוק התקציב הדו-מפלגתי לשנת 2015 שינה את כללי היישום של ביקורות מס הכנסה פדראלי אמריקאי על שותפויות. על פי הכללים החדשים, בין שאר השינויים וכפוף לחריגים מסוימים, כל התאמת ביקורת לפריטי הכנסה, רווח, הפסד, ניכוי או זיכוי של שותפות (והחלק הניתן לחלוקה בה של שותף כלשהו) וכן מיסים, ריביות או קנסות המשויכים לכך מוערכים ונגבים, ברמת השותפות. על אף שאין זה ודאי כיצד כללים חדשים אלה ייושמו, יתכן שהם יובילו לכך ששותפויות בהן ה-REIT מושקעת במישרין או בעקיפין, לרבות ה-OP, יתחילו להיות מחויבות לשלם מיסים, ריבית וקנסות נוספים כתוצאה מהתאמת ביקורת, וה-REIT, כשותף בשותפויות כאמור, עשויים להידרש לשאת בנטל הכלכלי של המיסים, הריבית והקנסות הללו על אף שיתכן שה-REIT, לא הייתה נדרשת לשלם מיסים נוספים ברמת התאגיד כתוצאה מהתאמת הביקורת האמורה. השינויים שנוצרו על ידי כללים חדשים אלה הם גורפים ובהיבטים רבים תלויים בהתקנת תקנות עתידיות או הנחיות אחרות של משרד האוצר האמריקאי.

פרק 6 - תמורת ההנפקה ויעודה

6.1 תמורת ההנפקה לחברה

התמורה הצפויה ברוטו מההנפקה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה, יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה עם החתמים והמפיצים. יחד עם זאת, התמורה הצפויה ברוטו על בסיס הכמות המקסימאלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על סך של 422,280,000 ש"ח.

6.2 יעוד תמורת ההנפקה

תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה. אחוז החזקת החברה בכובעה כשותף מוגבל ב-Operating Partnership, ייגזר מתוך תמורת ההנפקה ברוטו (לפני הוצאות, החזרי הלוואות וכד') וכן כנגזרת משווי ה-OP שייקבע במסגרת ההנפקה. התמורה כאמור מיועדת לשמש את ה-Operating Partnership כדלקמן (בהנחות גיוס כמפורט להלן):

פרטים	ייעוד תמורה כתלות בסכום גיוס צפוי (באלפי דולר)			#
	150,000	120,000	100,000	
1. החזר הוצאות שהוציאה ה-OP בקשר עם הליך רה הארגון, לרבות Lender consent fee בקשר עם הליך הרה ארגון (באמצעות פירעון חלקי של קו האשראי שהועמד ל-OP, כמפורט בסעיף 7.9.8 להלן);	47,900	38,700	34,500	
2. לפירעון הלוואות קיימות והפחתת חוב בחברות מוחזקות של ה-Operating Partnership, לרבות החזר הלוואה בסך של כ-11.1 מיליון דולר שנטלו ילדי הרץ לצורך כך. ההחזר כאמור יבוצע ישירות לתאגיד הבנקאי אשר הלווה לילדי הרץ סכום זה.	53,500	43,500	43,500	
3. השקעה לחברת ה-BVI	25,000	15,000	--	
4. הפקדה בחשבונות פיקדון הון חוזר בנכסי ה-OP, למטרת השקעה עתידית בנכסים ועמלות השכרה.	16,800	16,800	16,800	
5. הוצאות הנפקה	6,800	6,000	5,200	

לפרטים בדבר הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם, ראו בסעיף 11.3 להלן. עוד יצוין כי במסגרת ההנפקה וכחלק מתנאי הסכם הייעוץ, יוקצו לחברת הייעוץ 1.35% מסך יחידות ה-OP ומניות החברה לאחר ההנפקה¹.

יתרת תמורת ההנפקה, לאחר ביצוע התשלומים האמורים בטבלה דלעיל, מיועדת לשמש את ה-Operating Partnership לצורך מימון פעילות ה-Operating Partnership בתחום פעילותה

¹ הקצאת מניות החברה תהא כפופה לקבלת אישור הבורסה ועמידה בכלליה כפי שיהיו מעת לעת.

כמפורט בפרק 7 להלן, על פי החלטותיה, כפי שתהיינה מעת לעת.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה, כאמור לעיל, החברה תשקיע את תמורת ההנפקה בפקדונות בנקאיים, בבנקים שדירוגם אינו נמוך מדירוג AA ישראלי (או דירוג בינלאומי A ומעלה) ו/או אג"ח ממשלתיות המונפקות על ידי בנק ישראל או ממשלת ארה"ב, ו/או מק"מ המונפק על ידי בנק ישראל ו/או ניירות ערך דומים המונפקים על ידי ממשלת ארה"ב, כפי שיקבע ע"י הנהלת החברה מעת לעת.

יובהר, כי נכון למועד פרסום התשקיף, אין בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורה ההנפקה לצורך השקעה בנגזרי מטבע שלא למטרות הגנות מטבע.

בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה בתחום פעילותה כמפורט בפרק 7 להלן, על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה ויקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על-פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

6.3 חיתום

הצעה על פי תשקיף זה תובטח בחיתום של לפחות 25% מההצעה² על ידי אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "אוריון"), הכל בהתאם לתקנה 111(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז – 2017. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף לרבות אך לא רק, חיתום, עמלת הפצה, ריכוז וייעוץ. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.6 בפרק 2 לתשקיף.

6.4 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי אשר יש להשיגו על ידי הנפקה זו.

² יצוין כי אין באמור כדי לפגוע במגבלות ההחזקה בהתאם לכללי ה-REIT כמפורט בסעיף 4.7.3 להלן.

פרק 7 - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	7.1
35	תחום הפעילות של החברה	7.2
36	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ממועד ייסודה	7.3
37	חלוקת דיבידנדים	7.4

חלק שני - מידע אחר

39	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	7.5
40	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	7.6

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

49	תחום הנדל"ן המניב	7.7
49	מידע כללי על תחום הפעילות	7.7.1
58	פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב - מצרף (נתוני פרופורמה)	7.7.2
60	פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב - פילוחים ברמת תחום הפעילות	7.7.3
75	שוכרים עיקריים	7.7.4
75	רכישת ומכירת נכסים (מאוחד, פרופורמה)	7.7.5
77	נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים לחברה	7.7.6
86	נכסים מהותיים מאד	7.7.7
87	התאמות נדרשות ברמת החברה	7.7.8
87	שיווק והפצה	7.7.9
88	תחרות	7.7.10
91	הון חוזר	7.7.11
88	אשראי לקוחות	7.7.12
88	אשראי ספקים	7.7.13
88	רכוש קבוע ומקרקעין	7.7.14

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותו

89	הון אנושי	7.8
91	מימון	7.9
121	מיסוי	7.10
122	ביטוח	7.11
123	הסכמים מהותיים	7.12
131	הליכים משפטיים	7.13
132	יעדים ואסטרטגיה עסקית של החברה	7.14
135	דיון בגורמי סיכון	7.15
139	חברות בנות וקשורות	7.16
142	נתונים מתוך הדוחות הכספיים (פרופורמה) של החברה	7.17
108	הסברי הדירקטוריון לתשקיף	7.19

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

#	מונח	הגדרה
1.	"החברה", "ה-REIT" או "הרייט", לפי העניין	Hertz Group Realty Trust, Inc., תאגיד המאוגד על פי דיני מדינת מרילנד, ארה"ב ואשר יבחר, לאחר ההנפקה, להיות מסווג כ-"כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווגה ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי האמריקאי.
2.	"OP" או "Operating Partnership", לפי העניין	Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P., שותפות מוגבלת המאוגדת על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב אליה הועברו, במישרין או בעקיפין, זכויות בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים המתוארים בפרק זה, כחלק מהליך רה-ארגון (Rollup) כמתואר בסעיף 7.1.2.2 להלן. החברה הינה השותף הכללי (GP) של ה-OP ולאחר ההנפקה תחזיק גם ביחידות OP בכובעה כשותף מוגבל.
3.	"יחידות OP" או "Units", לפי העניין	יחידות השתתפות מוגבלות (limited partnerships interests) בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי החברה בכובעה כשותף מוגבל.
4.	"GP" או "השותף הכללי", לפי העניין	החברה, בכובעה כשותף כללי של ה-OP.
5.	"מחזיקי יחידות ה-OP"	מחזיקי יחידות ה-OP הינם השותפים המוגבלים של ה-OP. מחזיקי יחידות ה-OP הינם משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ ¹ אשר כתוצאה מהליך רה הארגון (Rollup) המתואר בסעיף 7.1.2.2 להלן, קיבלו יחידות השתתפות ב-OP. כמו כן, לאחר ההנפקה ובכפוף לה, יוקצו לחברה, בכובעה כשותף מוגבל, יחידות OP כנגד השקעת מלוא תמורת ההנפקה ב-Operating Partnership. שיעור יחידות ה-OP אשר יוקצו לחברה כאמור ייגזר מהיקף הגיוס מכוח תשקיף זה.
6.	"רה הארגון" או ה-"Rollup", לפי העניין	רה ארגון של החזקות בקבוצת הרץ אשר בוצע לפני ההנפקה ואינו תלוי בה. בתמצית, במסגרת הליך רה ארגון זה העבירו, במישרין או בעקיפין, משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ את זכויותיהם, במישרין ובעקיפין, בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים המתוארים בפרק זה ל-OP, בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי. לפרטים ראו בסעיף 7.1.2.2 להלן.

¹ מר גארי הורוביץ אשר ישמש כמנכ"ל החברה וכדירקטור ומר ג'ון פורבס המשמש כיועץ משפטי פנימי ומזכיר החברה, אשר יכינו בפרק זה להלן: "נושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ".

#	מונח	הגדרה
7.	"נכסי ה-OP"	נכסי הנדל"ן המתוארים בתשקיף זה, המוחזקים על ידי ה-OP באמצעות תאגידים מוחזקים.
8.	"קבוצת הרץ" או "HIG", לפי העניין	Hertz Investment Group, שם מסחרי המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ.
9.	"חברת ה-BVI"	Hertz Properties Group, Limited חברה המאוגדת על פי דיני איי הבתולה הבריטיים אשר עד מועד רה הארגון הוחזקה (במלוואה) על ידי ילדי הרץ בחלקים שווים. חברת ה-BVI הנפיקה לראשונה בחודש דצמבר 2017 אגרות חוב לא המירות למניות, בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומאותו מועד הינה תאגיד מדווח. מלוא זכויות חברת ה-BVI (100%) מוחזקות על ידי ה-OP.
10.	"יהודה הרץ"	יהודה הרץ, מייסד קבוצת הרץ אשר הינו יו"ר דירקטוריון החברה וכן יו"ר דירקטוריון חברת הייעוץ.
11.	"ילדי הרץ"	שלושת ילדיו הבוגרים של יהודה הרץ – שרה הרץ-גורדון, אייזיק הרץ וויליאם הרץ, לרבות נאמנויות אשר הינם הנהנים בהם.
12.	"משקיעי הרץ"	משקיעים צדדים שלישיים אשר השקיעו, עובר למועד ההנפקה, יחד עם קבוצת הרץ, בנכסי נדל"ן אשר נוהלו על ידי קבוצת הרץ.
13.	"חברת הייעוץ"	limited liability Hertz Group REIT Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג company המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ כמתואר בסעיף 7.12 להלן.
14.	"הסכם הייעוץ"	Advisory Agreement – הסכם ייעוץ בין החברה לבין חברת הייעוץ שיכנס לתוקף בכפוף להצלחת ההנפקה מכוח תשקיף זה, שעיקריו מפורטים בסעיף 7.12 להלן.
15.	"Hertz Investment Group, LLC"	limited liability Hertz Investment Group, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג company המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ.
16.	"הסכם שירותי מטה"	Headquarter Service Agreement – הסכם שירותים בין החברה לבין Hertz Investment Group, LLC להעמדת שירותי ניהול בכיר בחברה כתחברה ציבורית, שיכנס לתוקף בכפוף להצלחת ההנפקה מכוח תשקיף זה, שעיקריו מפורטים בסעיף 9.1.2 להלן.
17.	"הסכמי ניהול נכסים"	Property Management Agreement – הסכמים קיימים בקשר עם ניהול נכסי ה-OP, בין חברות נכסי ה-OP וחברות קשורות להן לבין חברת הייעוץ, שעיקריהם מפורטים בסעיף 7.12.4 להלן.

#	מונח	הגדרה
18.	"חברות הקבוצה" או "הקבוצה"	החברה והתאגידים המוחזקים על ידה.
19.	"דוחות הכספיים פרופורמה"	דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של ה-OP ליום 30 בספטמבר 2018, המצורפים לפרק 10 להלן.
20.	"LLC"	Limited Liability Company, תצורת התאגדות מקובלת בארה"ב.
21.	"הסכם תפעול"	Operating Agreement או הסכם תפעול - מהווה מסמך המסדיר את הזכויות והחובות בין בעלי הזכויות (Members) ב-LLC ואת השליטה והניהול ב-LLC (בדומה לתזכיר ותקנון חברה).
22.	"LP" או "שותפות מוגבלת"	Limited Partnership, שותפות מוגבלת, תצורת התאגדות מקובלת בארה"ב.
23.	"הסכם שותפות"	Limited Partnership Agreement, מהווה מסמך המסדיר מערכת היחסים בשותפות, בין השותפים המוגבלים (Limited Partners או LP) לשותף הכללי (General Partner או GP).
24.	"נכסי ה-OP"	42 נכסי הנדל"ן המתוארים בתשקיף זה שהינם נכסי נדל"ן מניב המושכרים למטרת משרדים מסוג Class A, אשר הועברו ל-OP במסגרת הליך רה הארגון כמתואר בסעיף 7.1.2 להלן.
25.	"נכס משרדים מסוג Class A"	לצורך תשקיף זה, נכס משרדים מסוג Class A, הינו על פי רוב, בניין משרדים יוקרתי בעל סטנדרט בנייה איכותי, המיועד לשוכרים איכותיים והמניב דמי שכירות שהינם לרוב ממעל ממוצע המקובל באזור הנכס. לרוב בנכסים אלה ניתן למצוא אזורים משותפים לרווחת השוכרים, לרבות טרקליני דיירים, שטחי עבודה ציבוריים, חניונים מקורים, מתקני לאחסון אופניים, אינטרנט מהיר וחדרי כושר.
26.	"חברת נכס"	תאגיד אמריקאי ייעודי (Special Purpose Entity), לרוב מסוג LLC או LP, המחזיק בזכויות הבעלות בנכס נדל"ן.
27.	"התאגיד המנהל" או "ה-Manager"	תאגיד אמריקאי ייעודי האמון על הניהול התאגידי (Corporate), קבלת ההחלטות והניהול של תאגיד LLC בתוך שרשרת החזקות. סמכויותיו של חברת המנהל מוסדרות לרוב בהסכם התפעול.
28.	"מלווה בכיר" או "Senior Lender"	מלווה אשר הינו בדרך כלל תאגיד בנקאי או תאגיד פיננסי שהעמיד לחברת נכס מימון, המגובה בשעבוד מדרגה ראשונה על זכויות חברת הנכס במקרקעין (Mortgage).
29.	"חוב בכיר" או "הלוואת Senior"	הלוואה שמועמדת על ידי מלווה בכיר.

#	מונח	הגדרה
30.	"הלוואת Mezz" או "הלוואת Mezzanine"	הלוואה המשמשת בדרך כלל למימון רכישת נדל"ן ואשר השחקנים המרכזיים בה הם: לווא, מלווא ותאגיד שהינו חברת הנכס (בעלת נכס המקרקעין) ואשר ללווא זכויות בו. בשונה מהלוואת חוב בכיר (המועמדת על ידי המלווא הבכיר), הלוואת Mezz אינה מובטחת בשעבוד על המקרקעין, אלא (לרוב) מובטחת באמצעות שעבוד על החזקות הלווא בתאגיד המחזיק בחברת הנכס. כלכלית, הלוואת ה-Mezz, ממוקמת בין החוב הבכיר, שאותו נוטלת בדרך כלל חברת הנכס מהמלווא הבכיר, לצורך רכישת הנכס, לבין ההון העצמי שהשקיע הלווא (שכבת האקוויטי) בחברת הנכס. מכאן, שמה של הלוואה Mezzanine, "קומת ביניים".
31.	"מלווא Mezz"	מלווא שהעמיד הלוואת Mezz.
32.	"מבנה מניב"	בתשקיף זה, פריט המסווג בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.
33.	"דולר"	דולר ארה"ב.
34.	"רגל רבוע" או "ר"ר"	המרה מרגל רבוע (ר"ר) למטר רבוע (מ"ר) הינה באופן שכל 10 ר"ר הינם 0.9290 מ"ר. לדוגמא נכס ששטחו 5,000 ר"ר הינו בשטח של 464.5 מ"ר.
35.	"שטח ברוטו"	סך כל השטחים הבנויים בנכס, לרבות השטח בר ההשכרה.
36.	"מייל"	המרה של מייל למטר הינה באופן שכל מייל שווה ל-1,609 מטר.
37.	"נשיא"	משמעות זהה לתואר התפקיד מנהל כללי בישראל.
38.	"סגן נשיא"	משרה בכירה בעלת משמעות זהה לתואר התפקיד סגן מנהל כללי בישראל.
39.	"תשקיף ה-BVI"	תשקיף מדף ותשקיף להשלמה של חברת ה-BVI, מיום 30 בנובמבר 2017 אשר תוקן בתיקון תשקיף ביום 5 בדצמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-111777), אשר מכוחו, ביום 14 בדצמבר 2017, הוצעו לראשונה לציבור בישראל 550,000,000 ₪ אגרות חוב (סדרה א'). החל ממועד זה אגרות חוב אלה רשומות ונסחרות בבורסה.
40.	"אגרות החוב (סדרה א') או 'אגרות החוב'"	אגרות חוב (סדרה א'), אשר אינן המירות למניות ואשר הוצעו לראשונה לציבור במסגרת תשקיף ה-BVI.
41.	"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
42.	"SEC"	Securities and Exchange Commission, רשות ניירות הערך האמריקאית.
43.	"חוק המס הפדרלי האמריקאי"	חוק מס ההכנסה הפדרלי האמריקאי והתיקונים לו - Internal Revenue Code of 1986

#	מונח	הגדרה
44.	"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
45.	"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
46.	"חוק ניירות ערך האמריקאי"	United States Securities Act of 1933

החברה הוקמה בחודש דצמבר 2018, ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהן (למעט הון מניות). בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע החברה את תמורת ההנפקה ב-OP בתמורה להקצאת יחידות OP ל-לשותף הכללי של ה-OP. ה-OP כמתואר להלן, מחזיקה בנכסי ה-OP המתוארים בתשקיף זה להלן. בהתאם לכך, כל הנתונים הכספיים בפרק זה הינם נתונים המבוססים על הדוחות הכספיים פרופורמה של ה-OP כמפורט להלן. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של ה-OP ערוכים בצורה שתשקף את הליך הרה ארגון כאמור לעיל (העברת הזכויות בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסים מניבים כאמור לעיל) הלכה למעשה על בסיס ההנחה שאותה ההעברה התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים (1 בינואר 2015) או החל ממועד רכישתם על ידי הישויות המועברות, כמאוחר.

תיאור הנכסים בתשקיף זה מתייחס לכל הנכסים המוחזקים על ידי ה-Operating Partnership, לרבות שיעור ההחזקה שלה בנכסים אלה. עם השלמת ההנפקה מכוח תשקיף זה, ייקבע שיעור החזקת החברה ב-Operating Partnership ובהתאם בנכסיה וזאת כתלות בהיקף תמורת ההנפקה. עד למועד ההנפקה, לחברה אין זכויות הונות ב-OP אלא זו מתפקדת רק ככובעה כשולטת ב-Operating Partnership בהיותה שותף כללי (GP) בה. כאמור לעיל, עם השלמת ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כשותף מוגבל ב-Operating Partnership. בכל מקום בתשקיף זה בו יופיעו צמד המילים "נכסי החברה" הכוונה היא לנכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי ה-OP.

7.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

7.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. לאחר ההנפקה, בכוונת החברה לבחור להיות מסווגת כ-"כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) החל משנת המס המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019, ולענות לדרישות לצורך סיווגה ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב. לפרטים בדבר תנאי סיווג החברה כ-REIT והתנאים לשמירה על סיווגה ככזאת, ראו בהרחבה בפרק 5'ב' לעיל.

7.1.2 הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות החברה בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון (Rollup)

הנפקת מניות החברה בישראל מכוח תשקיף זה הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי החברה מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה-SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" Registration Statement (S-11), בהתאם לדיני ארה"ב – אשר הינו במהותו תשקיף. עד שה-SEC לא תכריז כי ה-Registration Statement שהינו בר תוקף (Effective), החברה לא תהא רשאית להשלים את ההנפקה, מכוח תשקיף זה, קרי לקיים מכרז לציבור.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שבוצע בקבוצת הרץ עובר למועד התשקיף, אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה העבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב לתאגיד חדש שכוון למטרה זו, הוא ה-Operating Partnership (OP) בתמורה להקצאת יחידות OP. להלן יפורטו עיקרי הרה ארגון - Rollup האמור:

7.1.2.1. רקע, המצב עובר רה הארגון

א. מזה שנים רבות נהגה קבוצת הרץ לבצע את מרבית השקעות הנדל"ן שלה יחד עם משקיעי הרץ באמצעות השקעות נפרדות לכל נכס או קבוצת נכסים. קבוצת הרץ אשר יזמה את אותן השקעות ונהנית ממוניטין רב בתחום, ניהלה את אותם נכסים בתמורה לדמי ניהול, הייתה זכאית לזכויות הון בגובה השקעתה הראשונית בנכס וכן הייתה זכאית לזכויות עודפות בדמות Promote. מאידך, משקיעי הרץ אשר היו זכאים לזכויות מיעוט בלבד, היו זכאים לזכויות הוניות באותן השקעות בגובה השקעתם.

ב. נכון למועד התשקיף, משקיעי הרץ מונים למעלה מ-304 יחידים אשר אינם קשורים לילדי הרץ² בקשרים משפחתיים ו/או עסקיים, למעט בקשר עם ההחזקה המשותפת באותם נכסים שהועברו ל-OP כמפורט להלן.

ג. בחודש דצמבר 2017, הוצעו לראשונה לציבור בישראל אגרות חוב (סדרה א') לא המירות למניות של Hertz Properties Group, Limited, שהינה חברה פרטית שהתאגדה באיי הבתולה (היא חברת ה-BVI), בשליטה מלאה של ילדי הרץ, אשר אליה הועברו זכויות ילדי הרץ ב-16 נכסים מאותם נכסים המוחזקים יחד עם משקיעי הרץ כאמור לעיל. משקיעי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ, לא העבירו את זכויותיהם בנכסים האמורים לחברת ה-BVI ונותרו עם החזקות מיעוט מחוץ לחברת ה-BVI.

7.1.2.2. אופן ביצוע רה הארגון

א. בחודש דצמבר 2018, פנתה קבוצת הרץ לכלל משקיעי הרץ במסמך Confidential Information Statement and Consent Solicitation Statement (להלן: "מסמך רה הארגון"), אשר סקר בפני משקיעי הרץ את עקרי רה הארגון, מטרותיו, יתרונותיו, השפעותיו, סיכונים ועוד וכן הציג את המהלך המוצע של הנפקת מניות החברה כחלק מתהליך כולל אך אינו מותנה (להלן: "הצעת רה הארגון בקבוצת הרץ").

ב. יצוין כי מסמך רה הארגון כמוהו כהצעה לציבור משקיעים המסווג כ-Accredited Investors, בהתאם לסעיף Regulation D לחוק ניירות ערך האמריקאי (Securities Act) (בדומה למשקיעים מתוחכמים בישראל) ולפיכך הצעה זו לא הייתה כפופה לפרסום מסמך רישום בארה"ב תחת חוק ניירות ערך האמריקאי או חוק מדינתי אחר בארה"ב ועל כן מסמך הרה-ארגון אינו צפוי להיות פומבי בארה"ב. מסמך רה הארגון מציין כי רשות ניירות ערך האמריקאית וכל רשות רגולטורית אחרת בארה"ב לא אישרו או לחלופין לא דחו את ההצעה נשוא מסמך רה הארגון.

ג. בהתאם להצעת רה הארגון הוצע למשקיעי הרץ להחליף את זכויותיהם הישירות בנכסי הנדל"ן הבודדים השונים בהם היו להם זכויות, בזכויות שותפות מוגבלות (limited partnership interests) בתאגיד חדש (יחידות OP), הוא ה-Operating Partnership, זאת בהתאם ליחס שווים שנקבע כדלקמן:

² למעט אחוזי החזקה זניחים של נשיא הקבוצה מר גארי הורוביץ' והיועץ המשפטי הפנימי של הקבוצה מר ג'ון פורבס.

1. לכל נכס בוצעה הערכת שווי על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, אשר התבססה בין היתר על מאפייני שוק מקובלים כגון: השוואה של נכסים דומים, מאפייני מיקום גיאוגרפי, אופי שוכרים, מח"מ שכירות בנכס הרלבנטי, דמי שכירות מקובלים בשוק, הוצאות מקובלות בנכס וסיכוני שוק מקובלים. לשווי שנקבע לכל נכס כאמור בוצעו ההתאמות הבאות:

- התווסף הון חוזר נטו שהוחזק על ידי תאגידי הנכס הרלבנטיים וכן;

- נוכו מן השווי האמור יתרות חוב: הלוואה בכירה, הלוואת מזנין ככל שקיימת וחלק יחסי של אגרות החוב סדרה א' (ככל שרלבנטי באותם נכסים המוחזקים על ידי חברת ה-BVI). השווי שהתקבל מהמתואר בפסקה זו, יכונה להלן **"שווי נכס לצורך העסקה"**.

לעניין זה יצוין כי הערכות השווי כאמור בקשר עם הנכסים המוחזקים על ידי חברת ה-BVI הינן הערכות שווי שבוצעו באופן שוטף שבוצעו לשם קביעת ערכים בדוחות הכספיים המבוקרים ו/או הסקורים של חברת ה-BVI.

2. על בסיס תרומת ההון של כל אחד מהנכסים האמורים להון ה-Operating Partnership (בהתבסס על שווי הנכס לצורך העסקה של כל אחד מהנכסים), נקבע משקל יחסי לכל נכס כאמור בהון ה-Operating Partnership (להלן: **"המשקל היחסי של נכס לצורך העסקה"**). כמו כן, בכל נכס בנפרד חושב אחוז ההחזקה האפקטיבי של כל אחד ממשקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ בהנחת מכירה של הנכס ובשקלול מנגנוני Promote (להלן: **"האחוז האפקטיבי של כל מחזיק בנכס"**).

3. מכפלת שווי נכס לצורך העסקה במשקל היחסי של הנכס לצורך העסקה באחוז האפקטיבי של כל מחזיק בנכס, היוותה את המפתח לחישוב יחס ההחלפה בין ההחזקות הנפרדות של כל משקיע ממשקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה בכירה בקבוצת הרץ בכל נכס בודד לבין אחוז יחידות ה-OP שהוקצה לכל אחד³.

כך לדוגמה:

- אם שווי של נכס לצורך העסקה הוא 5 מיליון דולר, משקלו היחסי לצורך העסקה הוא 10% (בהנחת סך שווי נכסים, לצורך הדוגמא, של 50 מיליון דולר) ואחוז ההחזקה האפקטיבי של מחזיק בנכס האמור עומד על 20%, אזי שלאותו מחזיק יוקצו 2% מסך יחידות ה-OP.

$$5m \times 20\% = 1100 \quad (1 : 50) = 2\%$$

יצוין כי קבוצת הרץ הסתייעה ברואה חשבון בלתי תלוי על מנת שזה יספק קווים מנחים וקריטריונים מקובלים לביצוע התחשיבים וההתאמות כאמור בסעיף זה, זאת מבלי שיהיה בכך כדי לספק חוות דעת על עצם השוויים.

ד. בהתאם להערכת קבוצת הרץ, רה הארגון כאמור לא צפוי ליצור חבות מס מהותית בארה"ב, במועד רה הארגון, ברמה הפרטנית למשקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה בכירה בקבוצת הרץ. להערכת קבוצת הרץ, חבות המס כאמור תידחה עד להמרה או מימוש יחידות ה-OP כמפורט להלן. **מובהר כי כפי שהמליצה קבוצת הרץ במסמך רה הארגון לכל מי שמסמך זה הופנה אליו, חבות המס הפרטנית של כל אחד מהאמורים תיבדק על ידי כל אחד מאלה בנפרד וקבוצת הרץ לא התיימרה לספק ייעוץ מס במסגרת מסמך רה**

³ כפוף להתאמות.

הארגון.

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל- Operating Partnership במסגרת הליך רה הארגון⁴, קבוצת הרץ סבורה כי עשויה לקום חבות מס אישית מיוחדת לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה הארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה- OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031) במהלך תקופה של 12 שנים המתחילה ממועד ביצוע השלמת הליך הרה ארגון. במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה- OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום במידה וה- Operating Partnership תבצע העברה של אחד או יותר מהנכסים האמורים במסגרת עסקה החייבת במס בתוך תקופה של 12 שנים ממועד השלמת הליך הרה-ארגון. בחלוף 12 שנים ממועד השלמת הליך רה הארגון, תפעל ה- OP במאמץ סביר למכור את הנכסים האמורים בעסקה שאינה חייבת במס (עסקת שחלוף 1031) אולם לא תחוב חבות שיפוי כלפי אותם יחידים כאמור⁵.

ה. יצוין אפוא, כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, אשר התקבל כאמור להלן וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים. בהערת אגב יצוין כי אישור מחזיקי אגרות החוב סדרה א' של חברת ה- BVI לא נדרש לשם אישור רה הארגון כאמור.

ו. נכון למועד התשקיף החברה השלימה את הליך קבלת האישורים הנדרשים משותפיה הפרטיים (שותפי הרץ) על מנת להשלים את תהליך רה הארגון (המספר הדרוש של משקיעים נתנו הסכמתם לרה ארגון בכל חברת נכס).

ז. ביום 12 באוגוסט 2019, עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, הושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "**מועד ביצוע רה הארגון**"). יצוין כי קבלת אישורי הגורמים הממנים כאמור, הותנה בין היתר, בתיקון חלק ממסכי ההלוואה והוספת תניות מסוימות לעניין החלפת חברת הייעוץ. לפרטים ראו בסעיף 7.9.4 להלן.

ח. יצוין כי בכוונת קבוצת הרץ להשתמש בחלק מתמורת ההנפקה מכוח תשקיף זה על מנת לממן את הוצאות רה הארגון בדרך של החזר הוצאות (Reimbursement) ובכלל זאת הוצאות בגין אישורי מלווים, הוצאות משפטיות, מיסי העברה וכו'. לפרטים נוספים ראו בפרק 6 בדבר ייעוד תמורת ההנפקה.

7.1.2.3. יתרונות בביצוע רה הארגון

א. להערכת קבוצת הרץ, רה הארגון יתרום למשקיעי הרץ, לילדי הרץ ולנושאי המשרה הבכירה בין היתר לאור השיקולים הבאים:

1. גיוון החזקות: מחזיקים שהחזיקו בזכויות בנכסי נדל"ן בודדים יחזיקו לאחר רה הארגון בזכויות בלתי מסוימות בפורטפוליו מגוון ורחב היקף;

2. יתרון לגודל: החברה צופה כי רה הארגון יאפשר התייעלות בתפעול הנכסים ויאפשר צמצום עלויות לרבות עלויות ביטוח, ניהול חשבונות ואדמיניסטרציה;

⁴ הנכסים האמורים הינם: Gateway Center, 909 Poydras Street, 10 South Broadway, Capital One Tower, City Centre Jackson, 400 Poydras Street, Center at 600 Vine, Regions Plaza (MS), Regions Center (LA) and Pinnacle at Jackson Place.

⁵ על אף האמור, בקשר עם הנכס Gateway Center, תשפה ה- OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם בעסקה החייבת במס כאמור, גם לאחר חלוף 12 השנים כאמור.

3. חשיפה למקורות מימון וצמיחה פוטנציאלית: החברה סבורה כי רה ארגון החזקות הנכסים תחת מטריית ה-OP יאפשר גישה זמינה וזולה יותר למקורות מימון בתנאים גמישים יותר ובאופן אשר יאפשר לעשות שימוש בכלל נכסי הפורטפוליו. חשיפה גדולה יותר להון, יאפשר צמיחה פוטנציאלית מהירה יותר באמצעות רכישה של נכסים חדשים, לרבות נכסים משלימים לנכסים קיימים והתפתחות לשווקים חדשים. כמו כן, ה-OP תוכל לעשות שימוש ביחידות ההשתתפות שלה לשם מימון רכישות נוספות.

4. יצירת פלטפורמה שתאפשר תחזית חלוקות דיבידנד: החברה סבורה כי רה ארגון החזקות הנכסים תחת מטריית ה-OP יאפשר לייצר ודאות גבוהה יותר בקשר עם חלוקות צפויות לאור ריבוי נכסים התורמים לתזרים מזומנים פנוי לחלוקה לעיתים גם עבור נכסים שלא מייצרים תזרים ובכלל זאת מדיניות חלוקה רבעונית קבועה למחזיקי ה-OP ובכללם לחברה, זאת על מנת בין היתר לשמר את מעמד החברה כ-REIT כאמור בפרק 5' לעיל. לעניין זה יצוין כי נכון למועד התשקיף, סך ה-NOI וה-FFO ל-12 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 עומד על סך של כ-190.5 מיליון דולר וכ-77.2 מיליון דולר, לפרטים ראו בסעיפים 7.18.2.5 ו-7.18.2.7.

5. המשכיות ניהולית של קבוצת הרץ: הליך רה הארגון, יאפשר למשקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה להמשיך ליהנות מהמנגנון הניהולי של קבוצת הרץ רב המוניטין והניסיון אשר מוביל את הקבוצה ואת המשקיעים האמורים שנים רבות וכתוצאה מהמהלך האמור יימשך לפחות עוד 7 שנים עם אפשרות להארכות נוספות כקבוע בהסכם הייעוץ.

ב. להערכת קבוצת הרץ, רה הארגון יטיב עם ילדי הרץ, הקבוצה ונושאי המשרה הבכירה באופן השונה מהאופן בו הרה ארגון יטיב עם משקיעי הרץ בין היתר לאור השיקולים הבאים:

1. החזקות קבוצת הרץ: כתוצאה מרה הארגון יחזיקו ילדי הרץ באחוזים משמעותיים מיחידות ה-OP בין היתר, לאור הפעלת מנגנוני ה-Promote השונים אשר היו קיימים בנכסים השונים.

2. המשכיות הסכמי ניהול נכסים: לאחר רה הארגון, תמשיך קבוצת הרץ לנהל את הנכסים אשר יוחזקו על ידי ה-OP ויהיו זכאים לעמלות בגין שירותים אלו. לפרטים ראו בסעיף 7.12 להלן.

3. נושאי משרה בכירה: לאחר רה הארגון וההנפקה נשוא תשקיף זה, מספר נושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ, ישמשו נושאי משרה בכירה בחברה ומשכך עשויים להיות זכאים למניות ו/או אופציות לרכישת מניות בחברה.

4. כניסתה של ה-OP כערבה יחד ולחוד עם ילדי הרץ: כמקובל בהנפקות מסוג זה, כחלק מהליך רה הארגון וההנפקה מכוח תשקיף זה, תצטרף ה-OP כערבה יחד ולחוד עם ילדי הרץ כערבה לערבויות אשר העמידו לטובת גופים ממנים בקשר עם הלוואות לנכסים אשר יוחזקו על ידי ה-OP.

7.1.2.4. המצב אחרי רה הארגון

א. לאחר השלמת הליך רה הארגון, ה-Operating Partnership מוחזקת על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב כאמור בסעיף 7.1.2.2.ג'. השותף הכללי ב-Operating Partnership הינו החברה אשר אינה

מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הונות ב-Operating Partnership. יצוין כי עם וככל שהחברה תשלים את ההנפקה מכוח תשקיף זה, תמורת ההנפקה תושקע ב- Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כשותף מוגבל ב-Operating Partnership (כנגזרת מתמורת ההנפקה ברוטו וכן כנגזרת משווי ה-OP שייקבע במסגרת ההנפקה). **לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של החברה לבין יחידת OP שתוקצה לחברה עומד על יחס קבוע של 1:1 – יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.**

ב. לאחר השלמת הליך הרה ארגון כאמור, מחזיקה ה- Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב⁶, אשר הועברו אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

ג. בכל עת לאחר תקופת "חסימה" (holding) של 12 חודשים ממועד ההנפקה, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות את יחידות ה-OP בתמורה למזומן או לחלופין תהיה רשאית לפדות את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בחברה (ביחס של 1:1). בהתאם לעמדת יועצי המס של החברה בארה"ב, אירוע של פדיון יחידות OP למזומן או למניות החברה עשוי להוות אירוע מס בארה"ב לכל מחזיק יחידות OP ברמה הפרטנית. לפרטים נוספים אודות מנגנון ההמרה ו/או הפדיון האמור ראו בסעיף 3.4 לעיל. על אף האמור ברישא של הסעיף לעניין החסימה, כחלק מההסכמות עם שני משקיעים הנמנים על משקיעי הרץ, הנ"ל הודיעו לחברה כי בכוונתם לפנות בסמוך לפני ההנפקה ל-OP בבקשה לפדות חלק מיחידות ה-OP המוחזקות על ידם. בכוונת ה-OP לדון בבקשה כאמור בהתאם לכללים המנויים בפרק 3 לעיל. ככל שה-OP תחליט לפעול להמרת אותן יחידות OP למניות החברה, הן תוקצינה למשקיעים בדרך של הקצאה פרטית ותהיינה חסומות במשך 12 חודשים.

בכפוף להשלמת ההנפקה, הליך הרה הארגון ובתנאי שתעמוד החברה בדרישות הגילוי והדיווח של רשות ניירות הערך האמריקאית, כל המחזיקים במניות החברה, אשר קבלו מניות אלו במסגרת החלפת יחידות ה-OP שבבעלותם כאמור לעיל, יהיו רשאים למכור מניותיהם כאמור מבלי להידרש לזכויות רישום בארה"ב. מכירה של מניות כאמור בבורסה בתל אביב תהא מותרת בכפוף לכללי הרגולציה וחובות הדיווח לרשות ניירות ערך.

ד. לאחר השלמת הרה הארגון והשלמת ההנפקה מכוח תשקיף זה, החברה בכובעה כשותף הכללי (GP) תשלוט ב-OP באופן בלעדי ובידיה הסמכות לנהל את עסקי ה-OP כראות עיניה, בכפוף לאישור של בעלי יחידות ה-OP כמפורט להלן (בקשר עם החלטות מסוימות). מערכת היחסים בין החברה כ- GP וכמחזיקה ביחידות OP ובין מחזיקי יחידות ה-OP האחרים, מוסדרת בהסכם השותפות אשר עיקריו, לאחר השלמת הרה ארגון, מובאים להלן:

עיקרי הסכם השותפות של ה-OP, לאחר הרה הארגון (להלן בס"ק זה: "ההסכם" או "הסכם השותפות" ו-"השותפות", בהתאמה)	
השותף הכללי (GP): החברה (להלן: "השותף הכללי" או "החברה"). השותפים המוגבלים (LP): משקיעי הרץ, ילדי הרץ, נושאי משרה בכירה, חברת הייעוץ והחברה (להלן ביחד: "השותפים המוגבלים") וביחד עם השותף הכללי: "הצדדים".	הצדדים להסכם

⁶ יצוין כי מספר מצומצם של נכסים (5) בעלי מאפיינים דומים לא יועברו ל-OP במסגרת הרה הארגון ויוותרו בידי ילדי הרץ אשר גם ימשיכו לנהל נכסים אלה באמצעות חברת ניהול הנכסים. נכסים אלו יקבלו את אותם השירותים מחברת ניהול הנכסים, כמו יתר הנכסים אשר נכללים במסגרת הליך הרה-ארגון, וישלמו בעדם דמי ניהול באופן נפרד מהנכסים הנכללים במסגרת הליך הרה-ארגון.

עיקרי הסכם השותפות של ה-OP, לאחר רה הארגון (להלן בס"ק זה: "ההסכם" או "הסכם השותפות" ו-"השותפות", בהתאמה)	
ניהול השותפות	השותף הכללי מחזיק במלוא זכויות הניהול והשליטה בשותפות ה-OP ועסקיה. בתוך כך, לשותפים המוגבלים לא תינתן כל זכות בניהול עסקי שותפות ה-OP. לשותף הכללי נתונה הסמכות הבלעדית לבצע כל פעולה הנדרשת לשם ניהול עסקי השותפות, לרבות פעולות בקשר עם דיווחים לרשויות רגולטוריות שונות, מכירה, רכישה, שעבוד, מימון וחוב, העברה מכל מן וסוג שהוא של נכסי השותפות וביצוע חלוקות. ניהול, תפעול, השכרה, שיפוץ, שינוי, הריסה, השקעות בנכסים (Capital Expenditures), ניהול משא ומתן, התקשרות וביצוע הסכמים בכל הסכם הנדרש לפעילותה של השותפות ובכלל זאת הסכמי שכירות, הסכמים עם ספקים ויועצים. יצוין כי לעניין דיווחי מס וביקורת מס של ה-OP, יהיו תחת פיקוחה ואחריותה של חברת הייעוץ אשר תקבל לצורך כך החזקה זניחה וחסרת ערך כלכלי ב-OP (special limiter partner interest). לא ניתן לפטר את השותף הכללי בסיבה או ללא סיבה (with or without a cause), למעט בהסכמתו.
החלטות מהותיות והגבלות על העברת זכויות	על אף האמור לעיל, כל עוד השותף הכללי לא יחזיק למעלה מ-50% מהזכויות בשותפות, ההחלטות הבאות תהיינה כפופות להסכמת השותפים המוגבלים (שאינם החברה, חברת הייעוץ או צד קשור לה) ברוב רגיל: (1) התקשרות בעסקה מהותית למיזוג, מכירה, העברה או השכרה של עיקר או כלל (all or substantially all) נכסי השותפות או סיום הסכם השותפות; (2) תיקון מהותי של הסכם השותפות; (3) העברת יחידות OP המוחזקות על ידי החברה או עסקה של העברת השליטה מהחברה בכובעה כ-GP של השותפות (4) ביצוע המחאה כללית לטובת נושי השותפות, מינוי מנהל מיוחד או נאמן לשותפות או לעיקר או כלל נכסיה. בנוסף, השותף הכללי אינו רשאי להעביר זכויות ה-GP או ה-LP שבבעלותו או להתפטר מתפקידו כשותף כללי, וכן אינו רשאי לבצע עסקאות מיזוג, מכירה של כלל או עיקר נכסי החברה, הליכי פירוק או חדלות פירעון, הליכי שינוי סיווג (Reclassification) וכיוצ"ב, אלא במקרים הבאים: (1) התקבלה הסכמת רוב השותפים המוגבלים שאינם השותף הכללי או בעל השליטה בשותף הכללי; (2) ההעברה היא לחברה שבבעלות מלאה, במישרין או שלא במישרין, של החברה; (3) אם השותף הכללי הוא הישות השורדת (Surviving entity) ובעלי המניות של החברה לא זכאים לקבל כל תמורה בקשר עם העסקה; (4) ככל וכל השותפים המוגבלים שהם אינם השותף הכללי יקבלו סכום השווה לסכום אותו קיבלו בעלי מניות החברה במסגרת העסקה, ובלבד שכלל שמדובר בהצעת רכש או הצעת שחלוף (Exchange offer) אליה נענו יותר מ-50% מבעלי מניות החברה, אזי יהיו זכאים השותפים המוגבלים לסכום שהיו זכאים לקבל אילו מימשו את זכות הפדיון כמתואר לעיל ומכרו את מניותיהם במסגרת ההצעה כאמור; (5) ככל שנותר לשותפים המוגבלים האפשרות לפדות את זכויות ה-LP שלהם, ובהתקיים תנאים המבטיחים יחס החלפה זהה. כמו כן, שינויים בהסכם השותפות שעשויים להשפיע לרעה על מצב השותפים המוגבלים יהיו כפופים להסכמת כל שותף מוגבל שזכותו נפגעת עקב השינוי. השותפים המוגבלים רשאים להעביר את זכויות ה-LP שבבעלותם בכפוף להסכמת השותף הכללי ולהגבלות מסוימות, ובכלל זאת, בין היתר, אי פגיעה בסיווג החברה כתאגיד REIT. יצוין כי בתקופה של 12 שנים ממועד רה הארגון, ה-Operating Partnership לא תוכל למכור 10 נכסים מסוימים בעסקאות החייבות במס (להבדיל בין היתר מעסקאות שחלוף נכסים 1031 המקובלות בארה"ב ובמיוחד בתחום פעילות החברה) (להלן: "הנכסים המוחזקים")⁷, ללא קבלת אישורה של חברת הייעוץ או לחלופין ה-Operating Partnership תשפה את היחידים החייבים במס כתוצאה מביצוע דיספוזיציות בנכסים המוחזקים.
Capital Call (השקעה הונית נוספת) והנפקות יחידות OP חדשות	השותף הכללי רשאי לפי שיקול דעתו להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לחברה או לשותף הכללי, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בחברה וכנגד השקעת תמורת ההנפקה לשותפות; או (2) שיחידות ה-OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים. בנוסף, במסגרת ההסכם, מתחייבת החברה להעביר לשותפות את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלת ערך כלכלי זהה (ביחס של 1:1). יצוין, כי ככל ותזדקק ה-OP למימון נוסף מעבר לכספים אשר באפשרות החברה להעמיד ל-OP כהלוואות

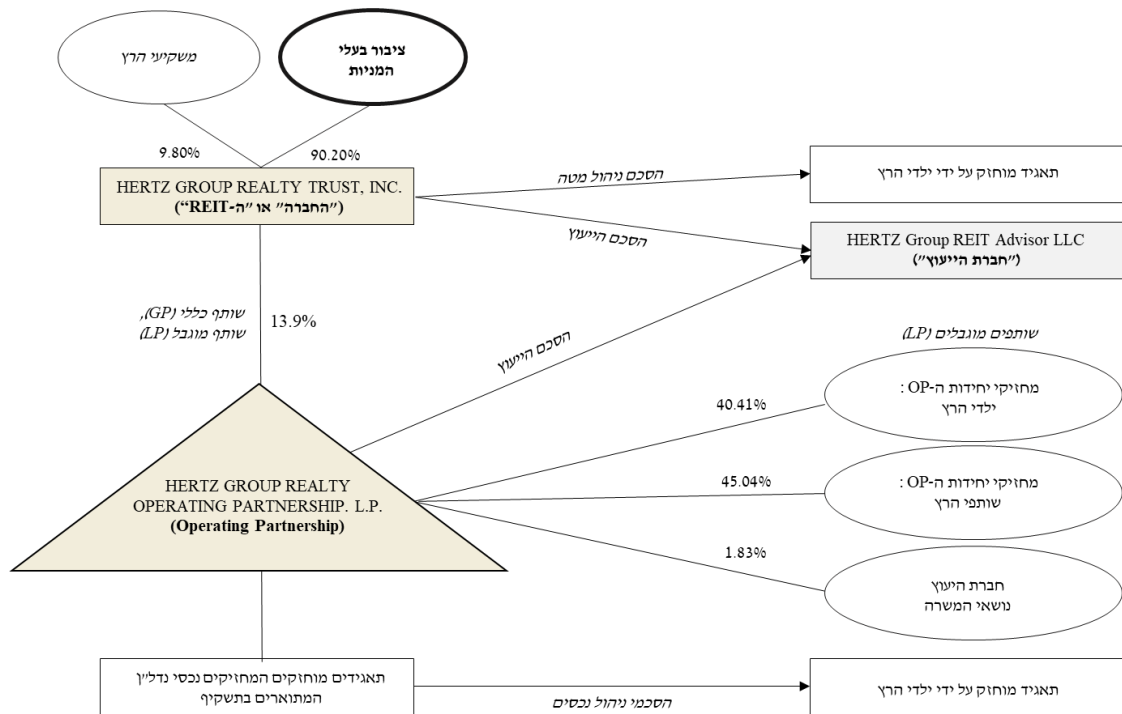
7 הנכסים האמורים הם: Gateway Center (אשר לגביו לא תחול מגבלת זמן וההגבלה תהא לצמיתות), Capital One, 10 South Broadway, 909 Poydras Street, Pinnacle at Jackson Place, Regions Center (LA), Regions Plaza (MS), Center at 600 Vine, 400 Poydras Street, City Centre Jackson, Tower

עיקרי הסכם השותפות של ה-OP, לאחר רה הארגון (להלן בס"ק זה: "ההסכם" או "הסכם השותפות" ו-"השותפות", בהתאמה)	
או כהשקעות הוניות, באפשרות החברה ללוות כספים (באמצעות ה-OP) ממוסדות פיננסיים או מלווים אחרים ולהעמיד כספים אלו כהלוואה ל-OP באותם תנאים.	
הסכם השותפות יעמוד בתוקפו עד פירוק השותפות בהתאם להוראות ההסכם, ככל שפורקה.	תוקף
חלוקות, שאינן מהוות אירוע הנזלה, יעשו בהתאם לשיקול דעתו של השותף הכללי ובכלל זאת כל חלוקה הנדרשת לחברה כדי שזאת תשמור על סיווגה כ-REIT בהתאם לחוק המס הפדראלי של ארה"ב.	חלוקות
עם חיסול ה-OP, ולאחר תשלום או החזר מספק של חובות והתחייבויות ה-OP, לרבות כל ההלוואות שהועמדו על ידי שותפים (ככל ויהיו) ובכפוף לתנאים הקשורים לזכויות המוקנות לשותפים מסוג Preferred (ככל ויהיו), יחולקו נכסי ה-OP הנוותרים לשותפים המוגבלים בהתאם ליתרת חשבון סכומי השקעתם (Positive Capital Accounts Balance) בשותפות.	
השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול.	תגמול לשותף הכללי
כל ההוצאות באשר הן, מכל מין וסוג שהוא של ה-REIT או של ה-OP, תשולמנה על ידי ה-OP בלבד במלואן.	השתתפות בהוצאות
בתוך כך, השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות ה-REIT, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול ה-REIT, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה.	
בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של השותפות, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים. למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.	
הסכם השותפות כולל תניות שיפוי ופטור מאחריות מקובלות בהסכמים מסוג זה הכולל גם את חברת הייעוץ.	שיפוי ופטור
החברה תהא רשאית לרכוש נכסים שלא דרך השותפות, ובלבד שהדבר הינו לטובת החברה. לעניין זה יצוין, כי האסטרטגיה המוצהרת של החברה, היא לפעול באמצעות ה-OP בלבד. אם וככל, שהחברה תחליט לרכוש נכסים שלא דרך השותפות, אזי עסקה שכזו תהא כפופה לפרסום מנגנון התאמות ברור, אשר יבוצע על מנת לשמור על יחס ה-1:1 בין יחידות ה-OP למניות החברה. החלטה שכזו, ככל שתקבל, תובא בפני דירקטוריון החברה.	תחרות ותיחום פעילות
השותפים המוגבלים רשאים לעסוק בעסקים מחוץ לעסקי השותפות, לרבות עסקים שעומדים בתחרות ישירה עמה.	
בהתאם להוראות ההסכם, השותף הכללי יבצע את תפקידו לטובת השותפות, שותפי השותפות ובעלי מניות החברה, ביחד. ככלל, במקרים של ניגוד אינטרסים בין בעלי מניות החברה, מצד אחד, ושותפי השותפות, מצד השני, יפעל השותף הכללי בתום לב על מנת לפתור את ניגוד האינטרסים באופן שאינו פוגע במי מצדדים. יחד עם זאת, מובהר במסגרת ההסכם כי כל עוד החברה שולטת בשותפות, כל ניגוד אינטרסים שלא יוכל להיפתר באופן שאינו פוגע במי מצדדים כאמור, יוכרע לטובת בעלי מניות החברה. בנוסף, במסגרת ההסכם נקבע כי השותף הכללי לא יהא אחראי בגין נזקים שנגרמו למי מהשותפים בקשר עם החלטות כאמור, ובלבד שפעל בתום לב.	חובות אמונים של השותף הכללי
לאחר 12 חודשים מיום הנפקת החברה (IPO), תעמוד לשותפים המוגבלים זכות לפדיון יחידות השותפות שלהם, כמתואר בסעיף 7.1.2.4 (ג) לעיל.	זכות פדיון
יצוין כי השותפים המוגבלים רשאים להשתמש בזכות הפדיון פעם אחת בשנה בלבד ועבור לא פחות מ-1,000 יחידות OP, זולת אם התקבלה הסכמת השותף הכללי.	
יצוין כי החלפת מניות חברה בתמורה ליחידות OP במסגרת זכות הפדיון כאמור תחשב, ככלל, כאירוע חייב במס.	
מימוש זכות הפדיון תהיה כפופה להגבלות שונות, ובין היתר, אם המימוש יפר הגבלות על בעלות והעברת מניות הקבועות במסמכי ההתאגדות של החברה, אם המימוש יפגע בסיווגה של החברה כתאגיד REIT או בסיווג המס שלה, וכיוצ"ב. השותף הכללי רשאי שלא לעמוד בהגבלות כאמור.	
רווחי והפסדי ה-OP (לרבות ניכוי ירידת ערך ואמורטיזציה) בגין כל שנת מס יוקצו על ידי חברת הייעוץ כאמור לעיל, ככלל, לשותפים המוגבלים בהתאם להחזקותיהם בשותפות, ובכפוף להחזקות מועדפות	הקצאה של רווח והפסד לצרכי מס

עיקרי הסכם השותפות של ה-OP, לאחר רה הארגון (להלן בס"ק זה: "ההסכם" או "הסכם השותפות" ו-"השותפות", בהתאמה)	
	(ככל שיהיו), ובהתאם לדיני המס הרלוונטיים.
פירוק	השותפות תתפרק בין היתר במקרים הבאים: (1) התפטרות השותף הכללי; (2) החלטה של השותף הכללי על פירוק השותפות בהסכמת השותפים המוגבלים בהתאם להוראות ההסכם; (3) דיספוזיציה של כלל נכסי השותפות; (4) צו שיפוטי בדבר פירוק השותפות; (5) פסק דין חלוט הקובע שהשותף הכללי חדל פרעון.

7.1.2.1. תרשים סכמתי של מבנה ה-REIT וה-OP, בהנחת השלמת ההנפקה

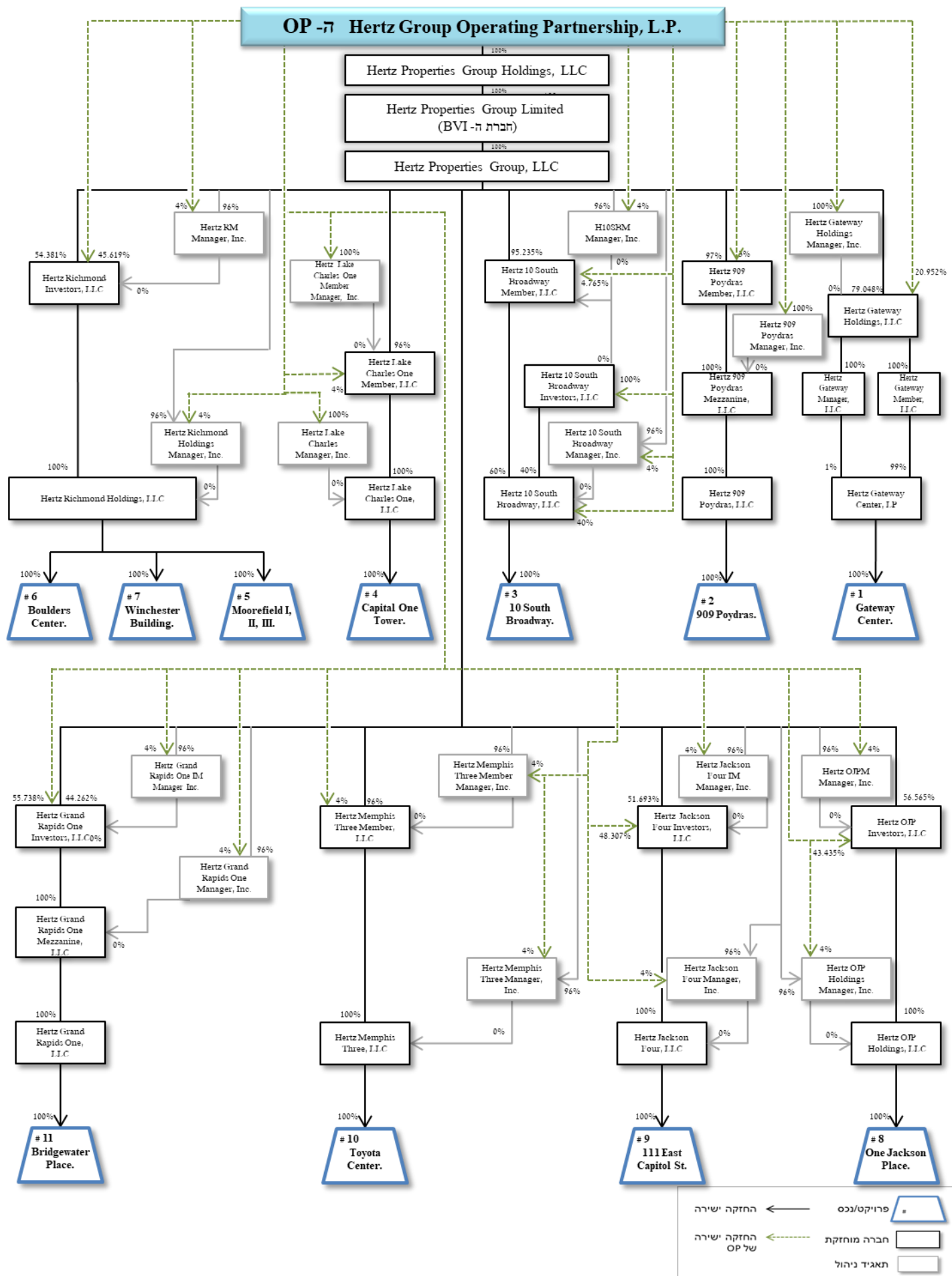
התרשים להלן הינו בהנחה של הקצאת מלוא כמות היחידות המוצעות על פי התשקיף זה (כ-120 מיליון דולר) וכן בהנחה שה-OP יחליט להמיר למניות החברה את יחידות OP של משקיע הרץ אשר יגיש בקשת פדיון ל-OP בסמוך לפני ההנפקה. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב ההחזקות להלן ראו בסעיף 3.8 לעיל.

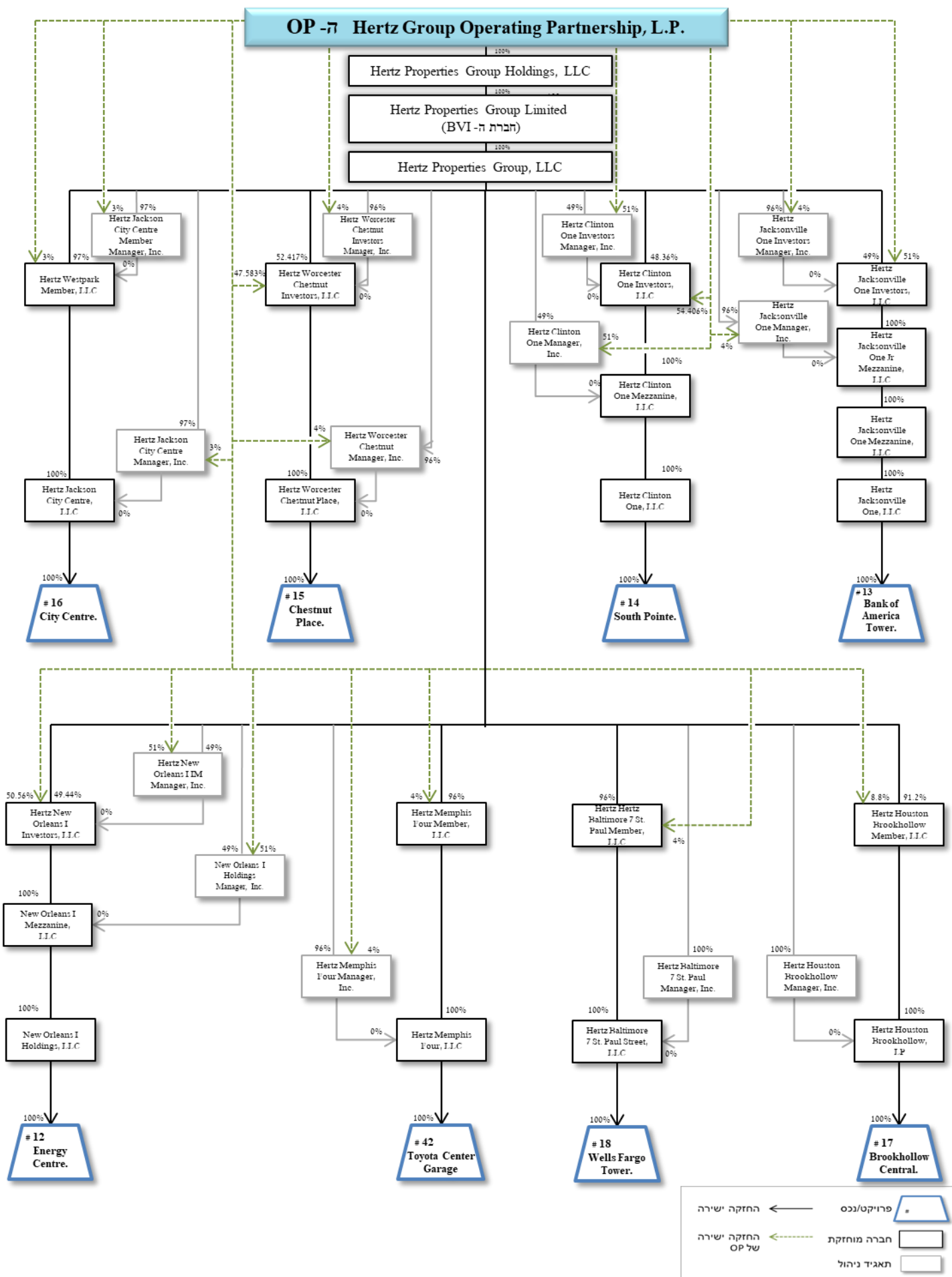


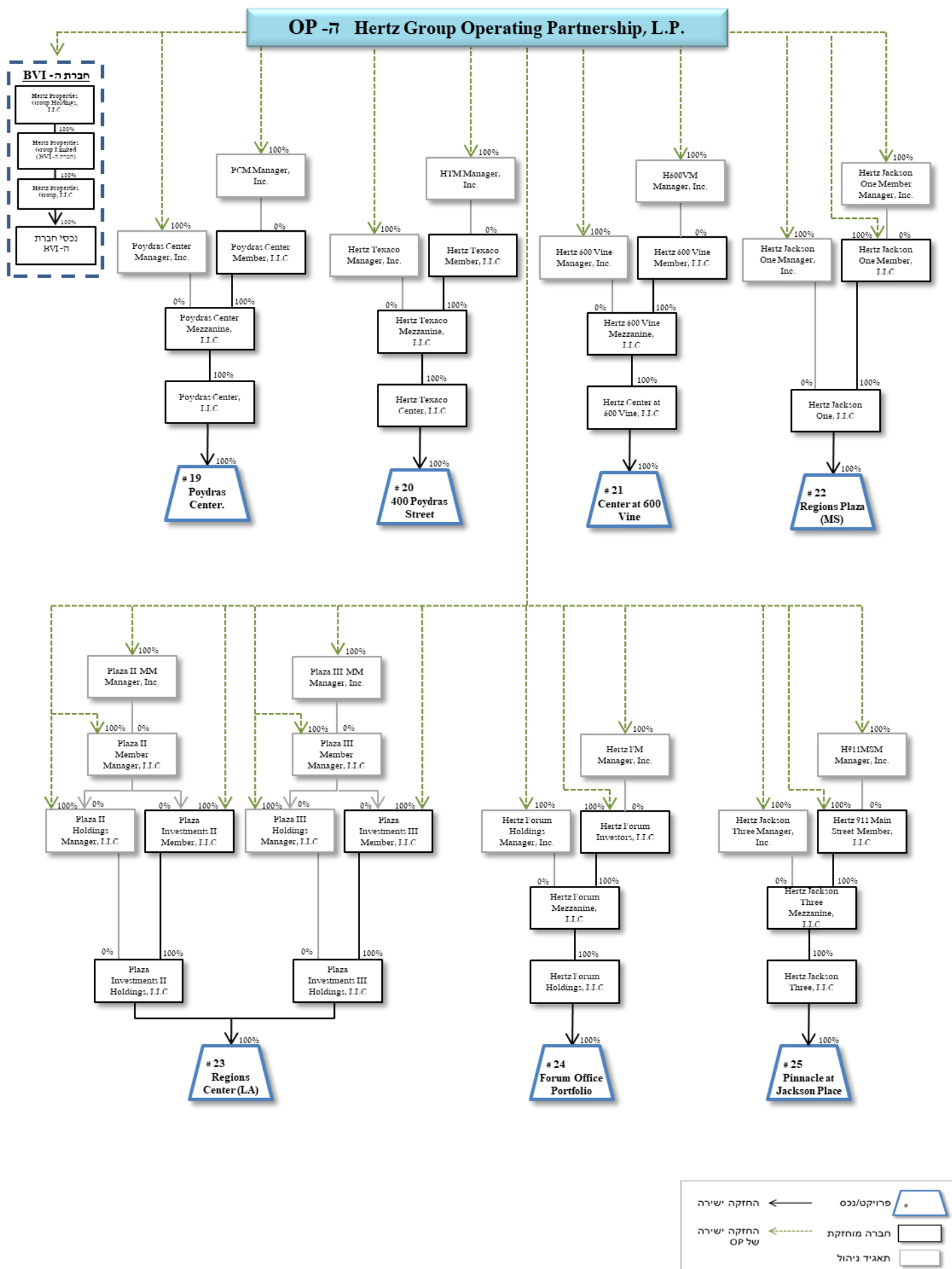
7.1.2.2. החזקות ה-OP לאחר רה הארגון

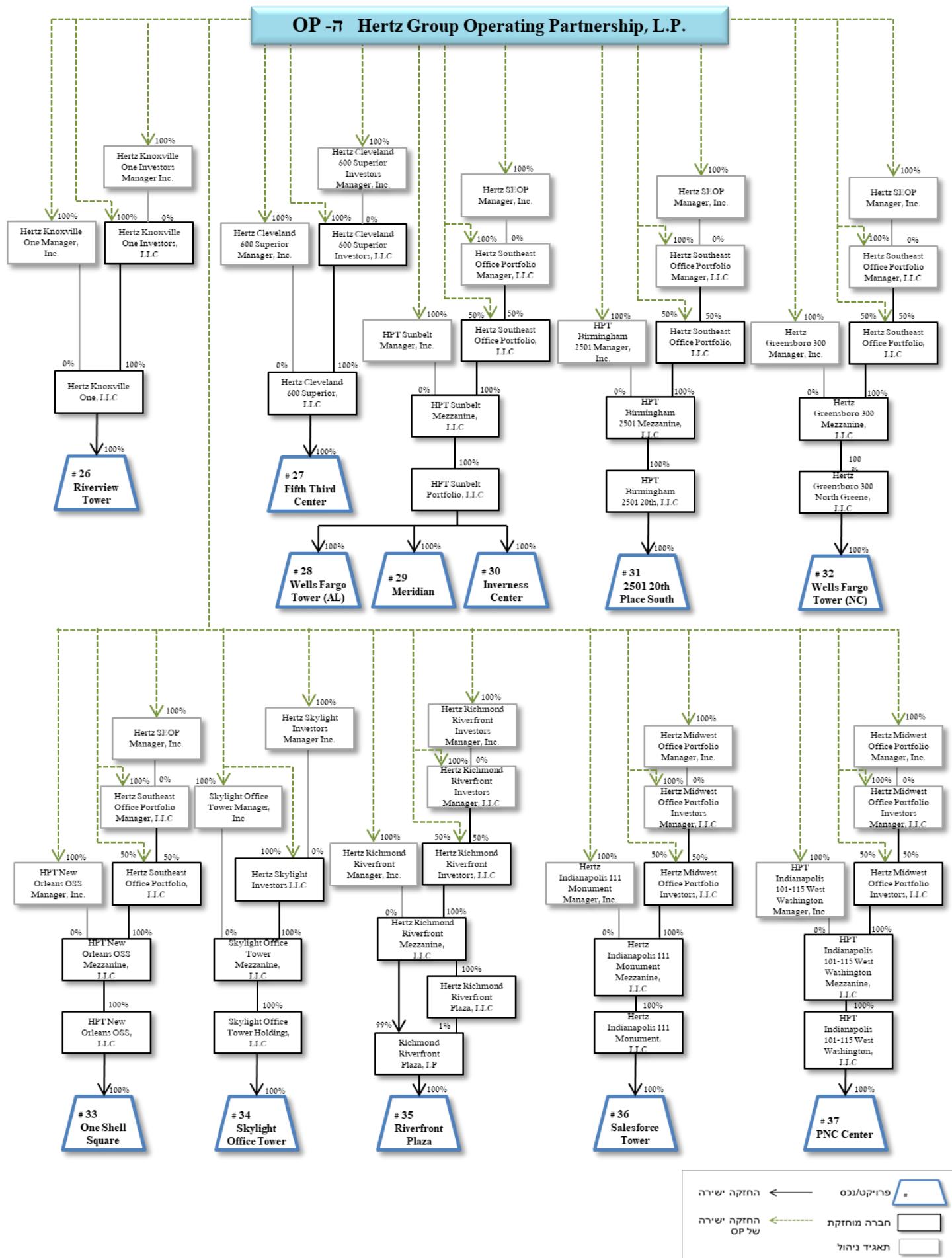
להלן, כמובא בעמודים הבאים, טבלת החזקות ה-OP בנכסי הנדל"ן המתוארים בפרק זה בהנחת ביצוע והשלמת רה הארגון⁸:

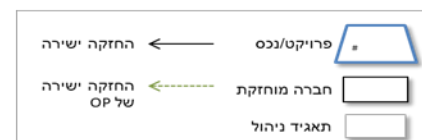
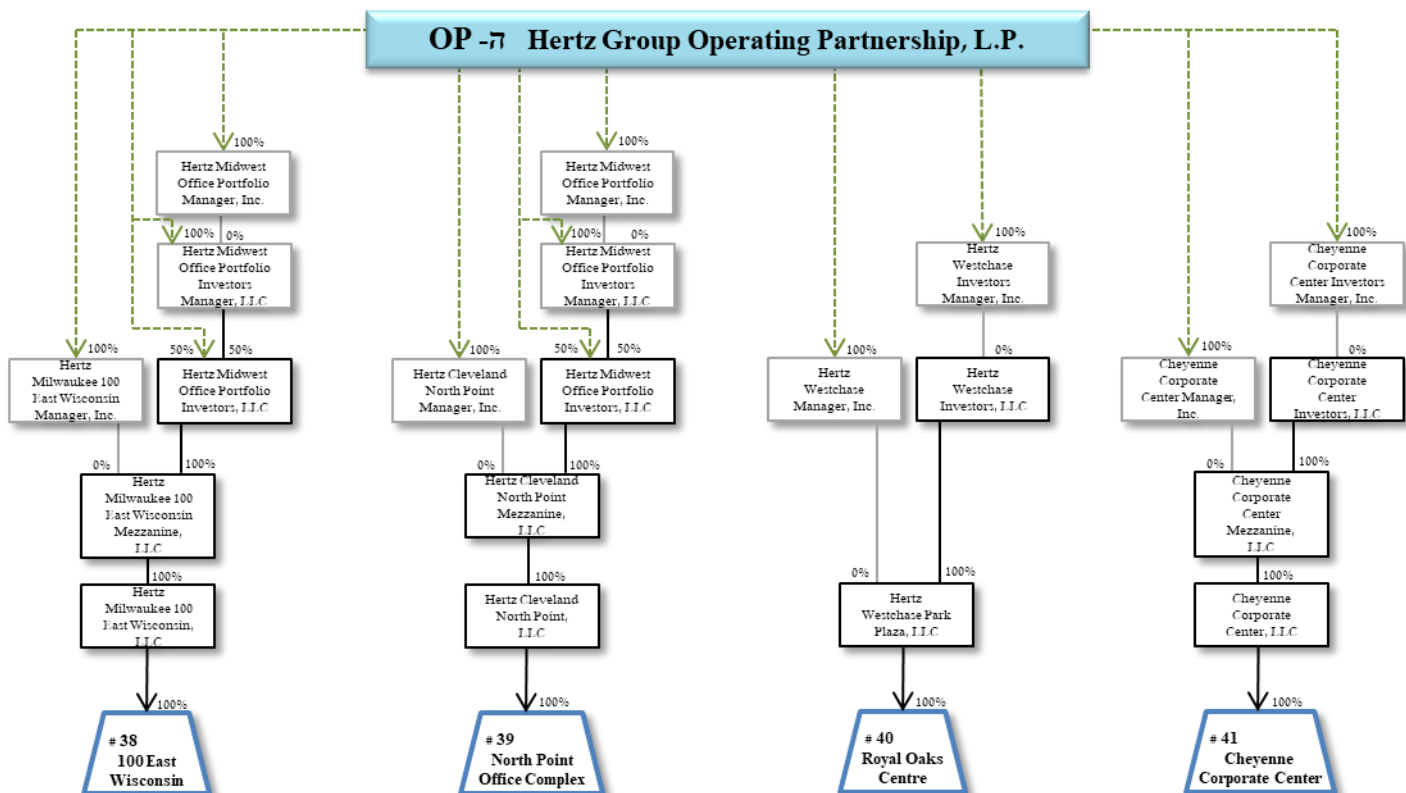
⁸ יצוין כי לאחר השלמת רה הארגון, ובהמשך להעברת זכויות שותפי הרץ ל-OP, יוותרו מרבית התאגידים בהם החזיקו זכויות שותפי הרץ טרם רה הארגון (תאגידים הנכללים בעץ ההחזקות להלן, אשר המילה Investors נכללת בשמם וכן בתאגידים המשמשים כ"מנהלים" שלהם) ריקים מנכסים ובהתאם לכך תפעל החברה לפירוקם (dissolve).











7.1.3. פרטים אודות קבוצת הרץ

קבוצת הרץ היא קבוצה משפחתית-פרטית המשקיעה בנדל"ן בפריסה ארצית (National Real Estate Investment Company), העוסקת ברכישה, שיפוץ, השבחה, השכרה, ניהול והחזקה של נדל"ן מניב, תוך התמקדות בבנייני משרדים להשכרה בארצות הברית.

קבוצת הרץ נוסדה בשנת 1977 על ידי מר יהודה הרץ, איש עסקים ויזם אמריקאי יהודי המתגורר בלוס אנג'לס שבקליפורניה. יהודה הרץ החל את דרכו בתחום הנדל"ן בשנות ה-70 של המאה הקודמת, ברכישת נכסי מגורים (Multifamily) בחוף המזרחי של ארצות הברית, במנהטן שבניו יורק ובמיאמי שבפלורידה וכן בדרום מזרח ארה"ב. בשנות ה-90, העתיק את מושבו ללוס אנג'לס שבקליפורניה והחל להתמקד בעיקר ברכישת מבני משרדים, תחילה בלוס אנג'לס ומאוחר יותר במרכזי העסקים המסחריים, CBD, של ערים מרכזיות ובינוניות ברחבי ארצות הברית.

כיום, קבוצת הרץ מתמקדת באיתור בנייני משרדים להשכרה במרכזים העסקיים (Central Business District) של ערים מרכזיות ובינוניות ברחבי ארצות הברית (לעיל ולהלן: "CBD"). החברה מתמקדת באזורי CBD באזורים בעלי פוטנציאל צמיחה גבוה, הקרובים לקווי תחבורה ציבורית מרכזיים וכן לאזורי מגורים של אוכלוסיות המהוות כוח עבודה באזורים אלה. אסטרטגיית הקבוצה מבוססת על רכישת נכסים איכותיים (High Quality), לרוב מסוג Class A⁹, המושכרים לשוכרים איכותיים, באזורים המתאפיינים במלאי מצומצם של שטחי משרדים להשכרה וכמות מוגבלת של בנייה חדשה. בכך, מבטיחה קבוצת הרץ ביקוש גבוה וציב לשטחי המשרדים שבבעלותה בשוק מקומי מסוים בו היא פועלת.

במשך השנים למן היווסדה, הפכה קבוצת הרץ לקבוצה בפריסה ארצית, בעלת שם ומוניטין בתחום עיסוקה. כיום, פורטפוליו הנכסים של הקבוצה מונה למעלה מ-20 מיליון ר"ר של שטחי משרדים להשכרה, הפרוסים ב-71 בנייני משרדים ב-24 ערים הממוקמות ב-18 מדינות ברחבי ארצות הברית. במרוצת השנים קבוצת הרץ מימשה למעלה מ-60 נכסים אשר השלימו סבב (Cycle) שלם החל ממועד רכישתם, השבחתם, ייצובם וניהולם על ידי הקבוצה ועד למימושם כאמור.

קבוצת הרץ מנוהלת על ידי הנהלה מקצועית הכוללת בין היתר את מר גארי הורביץ שהצטרף לקבוצת הרץ בשנת 2002 לתפקיד סמנכ"ל כספים ומאז שנת 2006 מכהן כנשיא קבוצת הרץ ואחראי על הרכישות; עו"ד ג'ון פורבס, יועצה המשפטי הפנימי של קבוצת הרץ; ומר ג'ים קאסיס, סמנכ"ל הכספים של קבוצת הרץ. לצד ההנהלה, פעילים גם שלושת ילדי הרץ, הלוקחים חלק בפעילות השוטפת של הקבוצה בתפקידי ניהול שונים. קבוצת הרץ מונה כיום למעלה מ-300 עובדים היושבים במשרדה הראשיים שבקליפורניה וכן במרכזי הפעילות השונים של קבוצת הרץ ברחבי ארצות הברית.

חלק מחוסנה והצלחתה של קבוצת הרץ מיוחסת גם למנגנון הניהול הפנימי של קבוצת הרץ, המאפשר להעניק מעטפת שירותים רחבה לנכסי הקבוצה כבר משלב בחינת עסקאות הרכישה ועד הניהול היומיומי של הנכסים. הפעילות האמורה מביאה לתיאום בין הגורמים השונים ולבסוף גם לצמצום בעלויות וויסות עלויות נכון בין נכסי הקבוצה.

לאחר רה הארגון, נכסי ה-OP ימנו 42 נכסי משרדים להשכרה (הכוללים 71 בניינים) המושכרים לרוב לשוכרים איתנים, בתחומי עיסוק שונים, כגון: קבוצות תעשייה, ביטוח או תקשורת מקומיות וגלובאליות וכן בנקים, גופים פיננסיים, משרדי ממשלה (באמצעות ה-GSA)¹⁰ וכן פירמות עורכי דין וראיית חשבון.

⁹ לרוב בנכסים אלה ניתן נמצא אזורים משותפים לרווחת השוכרים, לרבות טרקליני דיירים, שטחי עבודה ציבוריים, חניונים מקורים, מתקני לאחסון אופניים, אינטרנט מהיר וחדרי כושר.

¹⁰ General Services Administration, סוכנות עצמאית של ממשלת ארה"ב אשר עוסקת בין היתר, בניהול והשכרה של נדל"ן עבור סוכנויות פדרליות שונות.

על שוכריה הבולטים של הקבוצה ניתן למנות את: Merrill, Deloitte, EY, KPMG, CBS, Wells Fargo, AIG, Lynch, שירות המרשלים של ארצות הברית (United States Marshals Service), Morgan Stanley, Bank of America, UBS, New York Life, רשות המכס האמריקאית, Lockheed Martin ועוד.

7.1.4. התחייבות לתיחום הפעילות של חברת הייעוץ

- א. חברת הייעוץ התחייבה כי לא תרכוש ולא תשקיע בנכסי נדל"ן להשקעה (מסוג Class A) שאינם נמנים על נכסי ה-OP, בתחום הנדל"ן להשקעה (נכסים מניבים מסוג Class A למשרדים) בארצות הברית (להלן: "**נכס חדש**"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לרכישת הנכס החדש, כמפורט בס"ק (ב) להלן.
- ב. חברת הייעוץ התחייבה כי בכל מקרה בו יוצע לה נכס חדש (בין במישרין ובין בעקיפין) כהגדרתו בס"ק א' לעיל, היא תפנה לחברה בהצעה כי היא תרכוש ו/או תשקיע בנכס החדש (להלן: "**ההצעה**"). ההצעה תופנה ראשית לוועדת הביקורת של החברה, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לוועדת ביקורת סבירה בבואה לקבל החלטת השקעה או רכישה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בוועדת הביקורת של החברה בלבד. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את ההצעה, תהא חברת הייעוץ רשאית לרכוש/להשקיע בנכס, בין במישרין ובין בעקיפין.
- ג. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בחברת הייעוץ) הסכם להשקעה בנכס החדש ו/או לרכישת הנכס החדש על ידי החברה, תהא רשאית חברת הייעוץ לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה חלף החברה, בין במישרין ובין בעקיפין.
- ד. התחייבות חברת הייעוץ לתיחום פעילותה במסגרת החלטת המסגרת המפורטת בסעיף זה ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה תינתן ללא תמורה.
- ה. מובהר כי ככל וחברת הייעוץ תוחלף, ככל שתוחלף בהתאם לאמור בפרק 8 ופרק 9 תיכלל ההתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף 7.1.4 זה, בכל הסכם ייעוץ חדש ועבור כל חברת ייעוץ. כמו כן, יצוין כי ככל שתוחלף חברת הייעוץ, אז תסתיים ההתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף 7.1.4 זה בקשר עם חברת הייעוץ שהסכם הייעוץ שלה יסתיים.
- ו. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות האמורה תחול ממועד הרישום למסחר לראשונה של ניירות הערך שיונפקו מכוח תשקיף זה ואילך, בכל הקשור לנכס חדש שיירכש על ידי חברת הייעוץ מאותו מועד ולא בכל הקשור לנכסים אחרים המוחזקים על ידי חברת הייעוץ (במישרין ו/או בעקיפין) נכון למועד התשקיף, אשר לא הועברו ל-OP במסגרת הליך רה-הארגון. כמו כן, יובהר כי ההתחייבות האמורה לא תחול על עסקאות הנובעות משיחולוף נכסים לצורכי מס (כגון 1031 - Exchange).
- ז. לפרטים אודות תניית תיחום פעילות ואי תחרות במסגרת הסכם הייעוץ, ראו בסעיף 7.12.3 להלן.

7.1.5. רשימת נכסי ה-OP, נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקוף

נכסים המסווגים כנזל"ן להשקעה – מבנים מניבים למשרדים (הנתונים הכספיים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)

#	שם הנכס, עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP של הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר שטח הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הון בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI מייצג לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
1.	Gateway Center ^(*) Pittsburgh, Pennsylvania	מרכז עסקים המונה 4 בנייני משרדים צמודים, בני 20 עד 22 קומות, הממוקמים בלב הרובע העסקי של Pittsburgh, בסמוך לבנקים, עסקים מובילים, בתי מלון, מסעדות ומוזיאונים. למרכז העסקים חניונים תת קרקעיים, המשתרעים מתחת לכל הבניינים והכוללים 952 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניינים נמנים CBS Broadcasting, AT&T, Citizens Bank ¹³ , Wells Fargo Dollar Bank ו- Citizens Bank. הנכס הינו נכס מניב מחוץ ל-OP, לפרטים ראו סעיף 7.7.6 להלן.	100%	2004	1,469,936	84%	222,067	106,040	116,027	45.9%	10,372	2,631	12,699 ##	5,281	1,352	29,936	7,444	1,907	1.1.2023	4.48%
2.	909 Poydras Street (First Bank and Trust Tower) ^(*) New Orleans, Louisiana	בניין משרדים בן 36 קומות, ממוקם במרכז New Orleans, סמוך לרובע הצרפתי, בניין העירייה ומלון InterContinental. הבניין כולל 6 קומות של חניון מקורה בן 542 מקומות חניה. הבניין בולט בזכות מנגנון ייחודי של תאורה חיצונית, ההופך אותו לאחד מהבניינים הכי מוארים ובולטים ב-New Orleans. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים KPMG ו-AIG, לצד פירמות עורכי דין מובילות בארה"ב, דוגמת Stanley Flanagan & Reuter ו- Weiler & Rees.	100%	2005	545,157	85%	79,650		31,965	57.8%	4,395	1,238	6,078	1,752	602	8,922	2,343	663	הלוואה בכירה: 5.9.2026	4.46%
																		66	הלוואת Mezz: 5.9.2026	12.0%
3.	10 South Broadway (Equitable Building) ^(*) St. Louis, Missouri	בניין משרדים בן 21 קומות, ממוקם בלב הרובע העסקי של St. Louis, סמוך לאתרים הבולטים של העיר, כגון Gateway Arch ואצטדיון הבייסבול החדש של קבוצת העיר. הבניין כולל 7 קומות של חניון מקורה ובו 1250 מקומות חניה. בבניין מסעדת 5 הכוכבים היחידה בעיר המהווה מוקד משיכה ייחודי לתושבי ותיירי העיר. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים KPMG,	100%	2007	423,784	83%	32,521	18,146	14,375	51.5%	2,503	639	2,937	1,287	329	6,962	1,748	313	1.8.2023	5.19%

11 יתרת החוב לצורך חישוב שווי נטו הינה בניכוי עלויות מימון נדחות (ובכך מייצגת את יתרת סכום הקרן).

12 יחס החוב לצורך חישוב ה-LTV הינו בניכוי מזומנים מוגבלים.

13 יצוין כי השוכר Wells Fargo סיים את הסכם השכירות שלו בתקופת הדוח כאשר חלק ניכר השטחים שהושכרו על ידו הושכרו נכון למועד הדוח לשוכר אחר.

#	שם הנכס עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר השכרה של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תמורה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הוגן בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
		UMB Bank ו-HOK Group.																		
4.	Capital One Tower (A) Lake Charles, Louisiana	בניין משרדים בן 21 קומות, ממוקם במרכז הרובע העסקי של Lake Charles, על גדות נהר הצ'ארלס, בסמוך לבניין העירייה, משרדי התובע המחוזי, בנקים ומוזיאונים. בבניין 6 קומות חניה ובהן 786 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים הבולשת הפדרלית (FBI), לשכת הבטיחות והאכיפה הסביבתית (BSEE), משטרת מדינת לואיזיאנה וכן גופים פיננסיים מובילים כגון Capital One Bank, Wells Fargo Bank ו-Merrill Lynch.	100%	2007	348,402	65%	24,573	13,496	11,077	52.5%	1,268	328	2,318	598	158	3,733	920	-	19.6.2022	4.5%
5.	Richmond Office Portfolio (Moorefield I, II, III, Boulders Center, Winchester Building) (A)	פורטפוליו של 5 בנייני משרדים, המסווגים כ-3 נכסים נפרדים, בני 3 עד 5 קומות. שלושה מתוך הבניינים (ה-Moorefield's) צמודים אחד למשנהו ו-2 בניינים נוספים (Winchester Building ו-Boulders Center) ממוקמים בחלקים אחרים בעיר Richmond.																		
6.	Moorefield I, II, III, Boulders Center, Winchester Building (A)	שלושת בנייני ה-Moorefield's ממוקמים בסמיכות לערוצי תחבורה מרכזיים, בקרבת אוניברסיטת ECPI. בין השוכרים הבולטים בהם חברות היי-טק וביטוח, בנקים ופירמות עריכת דין. הבניין Boulders Center, ממוקם בסביבת בתי המלון הבולטים בעיר, מסעדות ומרכזי קניות. בשל מיקומו המרכזי, בנכס שוכרים בולטים כגון משרדי הרשות לאכיפת נושאי האלכוהול, הטבק, הנשק וחומרי הנפץ (ATF).	100%	2012	414,258	1478%	38,631	19,977	18,654	48.3%	2,526	684	3,319	1,524	428	5,390	1,347	399	1.6.2025	4.17%
7.	Richmond, Virginia	הבניין Winchester Building ממוקם באזור המסחרי של העיר, צמוד למלון הילטון, למסעדות וחנויות רבות. בין השוכרים הבולטים נמנים חברות פיננסים וביטוח (כגון AIG), היי-טק ופירמות עורכי דין. ב-Moorefield קיימים 614 מקומות חניה (סה"כ ל-3 המבנים). ב-Boulders Center קיימות 485 חניות. ב-Winchester Building 507 קיימות חניות.																		

במהלך שנת 2018, התקשרה בחברה מוחזקת של ה-OP בהסכם שכירות עם חברת ביטוח להשכרת שטח בסך של כ-36 אלפי ר"ר, לתקופה של 11 שנים.

#	שם הנכס עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP של הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון שוויו ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב בנית הנכס ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הון בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI מייצג לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 לתקופה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
8.	One Jackson Place ^(A) Jackson, Mississippi	בניין משרדים בן 14 קומות, ממוקם במרכז הרובע העסקי של העיר Jackson, סמוך לפקולטה למשפטים של Mississippi College, Marriot ואחוזת מושל המדינה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים Wells Fargo Bank ו-KPMG.	100%	2012	220,748	1578%	28,483	13,268	15,215	42.6%	1,231	352	2,354	311	101	2,909	793	262	1.4.2022	5.46%
9.	Jackson Four 111 East Capitol Street ^(A) Jackson, Mississippi	בניין משרדים בן 6 קומות, ממוקם ברובע העסקי של העיר Jackson, סמוך למלון הילטון ומרכז קונגרסים. הבניין כולל חניון המונה 270 מקומות חניה, אינטרנט מהיר בטכנולוגיית סיבים אופטיים ומערכת כניסה חכמה ומאובטחת. ההופכים את הבניין לאחד מהנכסים הכי מתקדמים ברמה הטכנולוגית בעיר. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים Centene Corporation (AT&T) ו-AT&T. המפקח הכללי (Inspector General) ושירות המרשלים של ארצות הברית (US Marshals).	100%	2012	188,314	1673%	18,055	4,891	13,164	27.1%	1,177	230	1,799	845	147	2,633	617	147	1.10.2022	5.5%
10.	Toyota Center ^(A) Memphis, Tennessee	בניין משרדים בן 8 קומות, ממוקם ב-Memphis, ברובע Civic Center Plaza. המתפתח, סמוך ל-Memphis Park ול-Ballpark. רובע Ballpark הינו רובע חדש שהתפתח בשני העשורים האחרונים וזכה במספר פרסים ממסלתיים ומדינתיים, לרבות תואר המצוינות של המכון לבניה אורבנית (ULI). בסמיכות לבניין נבנו לאחרונה 400 יחידות דיור, בית ספר ופארק בייסבול. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים פירמות עורכי דין ורואי חשבון מקומיות וחברות לאומיות.	100%	2012 ¹⁷	174,700	1892%	16,407	3,050	13,357	18.6%	218	356	1,443	97	307	1,820	799	31	30.6.2021	פריים + 0.25% ¹⁹
11.	Bridge water Place	בניין משרדים בן 17 קומות, ממוקם ב-Grand Rapids, על גדות ה-Grand River, סמוך למוזיאונים	100%	2013	353,356	87%	61,831	הלוואה בכירה : 29,320	27,761	52%	3,794	971	4,251	1,769	446	6,722	1,718	443	הלוואה בכירה : 1.6.2020	4.77%

15 במהלך שנת 2018, התקשרה בחברה מוחזקת של החברה בהסכם שכירות עם חברה בתחום הבריאות להשכרת שטח בסך של כ-51 אלפי ר"ר, לתקופה של 6 שנים.

16 השינוי בשיעור התפוסה בנכס ביחס לשנת 2017, נובע מסיים תקופת השכירות של AT&T, בהתאם להסכם השכירות שלו, בשנת הדיווח. בתוך כך, חתמה החברה במהלך שנת הדיווח על מזכר הבנות להשכרת כמחצית מהשטח שהיה מושכר על ידי AT&T לשוכר קיים בנכס. לפרטים אודות שינויים שחלו במצבת השוכרים של החברה, ראו בסעיף 7.7.1.4 להלן.

17 יצוין כי הנכס מוחזק באמצעות חכירה לדורות (Leasehold) עד לחודש דצמבר 2028. בתום תקופת החכירה באפשרות החוכר לרכוש את הזכויות בנכס בתמורה לתשלום בסך 1,000 דולר.

18 במהלך שנת 2018, התקשרה ה-OP בהסכם שכירות עם שוכר להשכרת שטח בסך של כ-103,528 אלפי ר"ר, לתקופה של 7 שנים להשכרת שטחים ב-5 קומות בנכס. על פי תנאי הסכם השכירות, איוש השטחים המושכרים נעשה באופן מדורג כך שעל פי תנאי הסכם כאמור, צפוי שיעור התפוסה בנכס לעמוד על כ-95% בראשית חודש ספטמבר 2019.

19 תחתית פריים של 3.5%.

#	שם הנכס, עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP של הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר השכרה של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הוגן בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019	LTV (יחס החוב ¹² אל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18 ⁸	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)	
	(^א)	ופארקים. לבניין חניון בן 7 קומות המונה 1,358 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים UBS Financial, New York Life, Colliers International וארגון הבריאות האמריקאי Spectrum Health.						הלוואת Mezz: 4,750										71	הלוואת Mezz: 1.6.2020	10.99%	
12.	Energy Centre (^א) New Orleans, Louisiana	בניין משרדים בן 39 קומות, הממוקם במרכז הרובע העסקי של New Orleans, במרחק הליכה ממרכזי קניות, אומנות, מוזיקה, מסעדות ועסקים. הבניין הינו הבניין הרביעי בגובהו במדינת לואיזיאנה. בבניין חניון בן 11 קומות המונה 982 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים UBS Financial, Morgan Stanley ומשרדי רשות המכס האמריקאית (US Customs).	100%	2013	757,275	89%	121,396	הלוואה בכירה: 61,677	51,019	52.4%	8,931	2,207	8,861	4,586	1,147	15,374	3,718	959	-	הלוואה בכירה: 1.10.2023	4.995%
								הלוואת Mezz: 8,700												10.75%	
13.	Bank of America Tower (^א) Jacksonville, Florida	בניין משרדים בן 42 קומות, הממוקם במרכז הרובע העסקי של Jacksonville, סמוך להיכל התרבות Times Union Center, מרכז קניות רחב היקף, מוזיאונים ומלונות. הבניין הינו הגבוה ביותר ב-Jacksonville. בבניין 650 מקומות חניה. הבניין זכה בעבר לפרסים ותארים מהארגון הבינ"ל לבעלי ומנהלי בניינים (BOMA), בנוסף, הבניין מחזיק בתעודה מהמועצה לבניינים ירוקים (LEED Certificate) ובתעודת חיסכון באנרגיה (Energy Star label). בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים Bank of America, Deloitte, Morgan Stanley, Merrill Lynch.	100%	2014	696,672	67%	96,380	62,513	33,867	74.6%	6,296	1,684	9,515	(54)	45	12,834	3,199	-	6.1.2021 ²⁰	ליבור חודשי + 4.5 ²¹ %	
14.	South Pointe (^א) Clinton, Mississippi	שלושה בנייני משרדים בני 4 קומות, ממוקמים בסמוך למרכז הרובע העסקי של Clinton ול-Mississippi College. במרכז הבניינים ניצב לובי מפואר ומאחוריהם אגם קטן וייחודי למקום. הבניין כולל מגרש חניה רחב היקף המונה 1,496 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים Verizon, Continental Tire, Lockheed Martin וגופים ציבוריים.	100%	2014	395,920	100%	31,845	הלוואה בכירה: 13,298	16,047	46.6%	2,310	620	2,418	1,355	370	5,303	1,347	302	הלוואה בכירה: 1.1.2025	4.34%	
								הלוואת Mezz: 2,500											12.0%		

חלף 6.1.2020 ולאחר תיקון הסכם ההלוואה בחודש מרץ 2019, לאחר מועד התשקיף. תחתית ליבור של 1.25% ותקרת ליבור של 2%.

#	שם הנכס, עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP של הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר השכרה של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הוגן בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019 ¹¹	LTV (יחס החוב ל-12 אל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI מייצג לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18 ⁸	FFO לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	הכנסות של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)	
		וממשלתיים – Dept. Of Revenue (סוכנות גביית מס ראשית של מדינת מיסיסיפי) ו- University Physicians.																		
15.	Chestnut Place ^(A) Worcester, Massachusetts	שני בנייני משרדים בני 11 ו-4 קומות, ממוקמים באזור המסחרי של העיר Worcester, בסמוך לבית הספר לרפואת שיניים Worcester Historical Museum, NE, מסעדות ובנקים מרכזיים. הבניינים מחוברים בחניון המונה 269 מקומות חניה המתפרסות על פני שני מפלסים ובחצר חיצונית רחבה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים Lockheed Martin, Fallon Health University Physicians (אוניברסיטת הרופאים של מדינת מסצ'וסטס).	100%	2015	218,098	85%	24,636	9,687	14,949	33.2%	1,224	267	1,667	775	138	3,891	972	196	1.4.2025	4.12%
16.	City Centre Jackson ^(A) Jackson, Mississippi	שני בנייני משרדים, בני 12 ו-10 קומות, וחניון בן 5 קומות, הממוקמים במרכז הרובע העסקי של Jackson, סמוכים למלון Marriot Museum of Art ובניין העירייה. לבניינים חצר רחבה ומשותפת וכן חניון המונה 104 חניות. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים הסגוריה הפדראלית הציבורית של מדינת מיסיסיפי ופירמות עורכי דין כגון Marvel ו-McGlinchey Stafford.	100%	2015	266,922	2286%	26,887	- ²³	26,887	-	974	387	1,974	442	176	2,788	876	-	-	-
17.	Brookhollow Central ^(A) Houston, Texas	מתחם משרדים, הממוקם במרכז העסקים (Central Business District) של העיר Houston, North Loop שבמדינת טקסס. הנכס מונה שלושה בנייני משרדים מסוג Class A, בני 12 עד 14 קומות (כל אחד), הצמודים זה לזה והמשתרעים על פני שטח בר השכרה כולל של כ-806 אלפי ר"ר.	100%	2018	806,541	51% ²⁴	78,722	42,791	35,931	42.2%	4,256 ²⁵	915	10,354	1,254	124	9,546	2,514	-	הלוואה בכירה: 6.3.2021	לייבור חודשי + ²⁶ 4.75%

22 ברבעון הרביעי של שנת 2018, התקשרה חברה מוחזקת של ה-OP עם מחלקת משאבי האנוש של מדינת מיסיסיפי "MDHS" בהסכם שכירות לשטח של כ-156 אלפי ר"ר לתקופה של 20 שנה, אשר יכנס לתוקף בחודש יולי 2019.

23 בחודש אפריל 2018, ההלוואה הבכירה בנכס זה בסך של כ-3.2 מיליון דולר נפרעה במלואה.

24 החברה התקשרה בהסכם שכירות עם שוכר להשכרת שטח בסך של כ-8,394 לתקופה של 66 חודשים אשר עתיד להיכנס לתוקפו במהלך חודש ספטמבר 2019. כמו כן, יצוין כי החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם להתקשרות בהסכם שכירות עם 4 שוכרים נוספים להשכרת שטחים של כ-35,000 ר"ר, משא ומתן כאמור צפוי להבשיל, להערכת החברה, במהלך רבעונים 3-4 לשנת 2019. יצוין כי תנאי הסכמים כאמור כפופים להמשך המשא ומתן בין הצדדים. המידע האמור בה"ש זו מהווה מידע צופה פני עתיד (כחגדרת המונח בחוק ניירות ערך). המידע האמור מבוסס על ניסיון העבר של החברה במשאים ומתנים מסוג זה וכן על מצב השוק המקומי. המידע האמור עשוי שלא להתממש ככל ותחול הרעה משמעותית במצב הכלכלית בארצות הברית בכלל ובאזור בו ממוקם הנכס וכן ככל ויתמששו גורמי סיכון כמפורט בסעיף 7.15 ובפרק 7 א' לתשקיף.

25 הנכס נרכש על ידי החברה בחודש פברואר 2018 ומשכן נתון ה-NOI המוצג בטבלה הינו נתון NOI בחישוב שנתי. ה-NOI בפועל ממועד רכישת הנכס ועד לסוף שנת 2018 הינו כ-3,564 אלפי דולר. החברה צופה כי ה-NOI הנובע מהנכס Brookhollow Central יעלה במהלך 5 השנים הקרובות מרמה של כ-3.9 מיליון דולר בשנה נכון ליום 31.12.2018 לכ-10.5 מיליון דולר (לאחר ייצוב הנכס). המידע האמור בדבר NOI צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשי"ח-1968 (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), המבוסס בין היתר על הערכות החברה וניסיון העבר של הנהלת החברה בנכסים בעלי מאפיינים דומים. האמור עלול שלא להתממש כתוצאה מהרעה בשוק השכירות למשרדים באזור הנכסים האמורים וכתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.15 להלן.

26 תחתית לייבור של 1.5% ותקרת לייבור של 3%.

#	שם הנכס עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק של ה-OP בנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר שטח הנכס של נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תמוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הון בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשי ימה שהסתיימה לפי שמאות ליום 31.3.19	NOI מייצג לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	פירעון שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
		לכל אחד משלושת הבניינים כאמור, חניות צמודות וכן שטחים משותפים לרווחת השוכרים השונים. בין השוכרים בבניין נמנים משרדי מהנדסים, חברות אנרגיה, גופים פיננסיים שונים וחברות תקשורת.																		
18.	Wells Fargo Tower (MD) ^(A) Baltimore, Maryland	בניין משרדים מסוג Class-A, בן 24, הממוקם בלב מתחם העסקים של העיר בולטימור (Central Business District), במדינת מרילנד שבארה"ב, בקרבה למתחמי משרדים, שטחי מסחר, מלוות, אתרי תיירות, מתחמי תרבות, אצטדיון ספורט וכן, ממוקם בקרבה לצירי תחבורה מרכזיים בעיר. לבניין חניון המונה 206 מקומות חנייה. בין השוכרים בבניין נמנים בנק Wells Fargo, אשר הינו השוכר העיקרי בנכס, משרדי עורכי דין, משרדי מהנדסים, גופים פיננסיים שונים וחברות תקשורת.	100%	2018	380,540	66%	38,211	23,281	14,930	57.7%	272,794	815	2,612	1,690	457	5,087	1,701	-	הלוואה בכירה: 9.4.2021	לייבור חודשי + 287.75%
19.	Poydras Center New Orleans, Louisiana	בניין משרדים בן 27 קומות, הממוקם במרכז הרובע העסקי של New Orleans, במרחק הליכה מהאצטדיון המקורה Mercedes Benz Superdome. בבניין חניון המונה 455 מקומות חנייה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים חברות מחשוב, משרדי עורכי דין, משרדי מהנדסים, גופים פיננסיים שונים וחברות תקשורת.	100%	2002	453,255	88%	63,364	הלוואה בכירה: 36,425	22,539	62.9%	4,552	1,118	5,234	2,177	543	8,401	2,048	624	הלוואה בכירה: 1.7.2026	4.60%
																			הלוואת Mezz: 1.7.2025	11.90%
20.	400 Poydras Street New Orleans, Louisiana	בניין משרדים בן 33 קומות, הממוקם במערב הרובע העסקי של New Orleans, במרחק הליכה מהאצטדיון המקורה Mercedes Benz Superdome. בבניין חניון המונה 1,000 מקומות חנייה. בין השוכרים בבניין נמנים משרדי קבוצת הרץ, הכני"ר הממשלתי של	100%	2005	606,608	81%	90,436	הלוואה בכירה: 52,082	31,362	63.4%	6,071	1,465	7,155	2,915	681	11,307	2,759	984	הלוואה בכירה: 1.4.2026	4.48%
								הלוואת Mezz:											הלוואת Mezz:	9.50%

27 הנכס נרכש על ידי החברה בחודש מרץ 2018 ומשכך נתון ה-NOI המוצג בטבלה הינו נתון NOI בחישוב שנתי. ה-NOI בפועל במועד רכישת הנכס ועד לסוף שנת 2018 הינו כ-2,328 אלפי דולר. החברה צופה כי ה-NOI הנובע מהנכס Wells Fargo Tower, יעלה במהלך 5 השנים הקרובות מרמה של כ-2.8 מיליון דולר בשנה נכון ליום 31.12.2018 לכ-4.5 מיליון דולר (לאחר ייצוב הנכס). המידע האמור בדבר NOI צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשי"ח-1968 (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), המבוסס בין היתר על הערכות החברה וניסיון העבר של הנהלת החברה בנכסים בעלי מאפיינים דומים. האמור עלול שלא להתמש כתוצאה מהרעה בשוק השכירות למשרדים באזור הנכסים האמורים וכתוצאה מהתמשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.15 להלן.

28 תחתית לייבור של 1.6% ותקרת לייבור של 3%.

#	שם הנכס עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP של הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר השכרה של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הונו בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019 ¹¹	LTV (יחס החוב לאל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI לאחר שהנכס היה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
		ארה"ב – US Government – US Trustees, משרדי עורכי דין, משרדי מהנדסים, משרדי חברות נדל"ן גופים פיננסיים שונים וחברות תקשורת.					6,992												1.4.2025	
.21	Center at 600 Vine Cincinnati, Ohio	בניין משרדים בן 30 קומות, הממוקם במרכז העסקים של Cincinnati, בקרבת מוסדות תרבות כגון תאטרון ומוזיאון. בבניין חניון המונה 448 מקומות חנייה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים חברת קוקה קולה, רשת הטלוויזיה FOX SPORT, וכן משרדי עורכי דין, חברות ביטוח, גופים פיננסיים שונים וחברות תקשורת.	100%	2006	578,892	83%	71,523	52,113	13,514	73.3%	5,323	1,482	5,573	2,282	735	10,902	2,881	23	הלוואה בכירה: 5.9.2027	4.20%
																			הלוואת Mezz: 5.9.2027	11.25%
.22	Regions Plaza (MS) Jackson, Mississippi	בניין משרדים בן 22 קומות, הממוקם ברובע העסקי של העיר Jackson, בקרבת מוסדות תרבות כגון אולם קונצרטים, ומוזיאונים שונים. בבניין חניון המונה 369 מקומות חנייה. בין השוכרים בבניין נמנים משרדי עורכי דין, הרשות לקידום עסקים קטנים בארה"ב (Small Business Association), גופים פיננסיים שונים ומשרדי מהנדסים.	100%	2007	346,159	70%	26,678	11,959	14,719	43.6%	1,176	423	2,355	272	179	3,850	1,017	1,699	1.4.2020	ליבור חודשי + 2.5%
.23	Regions Center (LA) Shreveport, Louisiana	שני בנייני משרדים בני 17 ו-25 קומות, הממוקמים במרכז הרובע העסקי של העיר Shreveport, בסמיכות לעורקי תחבורה מרכזיים בעיר וכן למוסדות תרבות ומוזיאונים. במתחם הבניינים חניון המונה 879 מקומות חנייה. במתחם הבניינים ישנם, לרווחת השוכרים, חדר שירותי דואר, טרקלין, ומרכז כושר. בין השוכרים הבולטים בבניינים נמנים פירמת רואי החשבון KPMG, בנק ההשקעות Morgan Stanley Smith Barney וכן משרדי עורכי דין, חברות אנרגיה ותקשורת.	100%	2007	492,394	83%	51,991	37,129	14,862	68.5%	3,672	806	4,151	1,400	240	7,495	1,767	501	6.6.2027	5.5%
.24	Forum Office Portfolio Memphis, Tennessee	שלושה בנייני משרדים בני 4, 5 ו-8 קומות, הממוקמים בפאתי העיר Memphis, בקרבת עורקי תחבורה מרכזיים. במתחם הבניינים חניון המונה 841 מקומות חנייה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנה	100%	2012	342,418	87%	46,326	30,454	15,872	61.6%	3,128	655	3,643	1,349	195	6,892	1,528	442	1.8.2024	5.07%

#	שם הנכס עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP בנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר השכרה של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תמוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב ביום הנכס 31.3.2019	שווי נטו (שווי הון בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
	ee	בנק ההשקעות Merrill Lynch Pierce Fenner, אוניברסיטת Bellhaven וכן חברות תקשורת ותעופה.																		
25.	Pinnacle at Jackson Place Jackson, Mississippi	בניין משרדים בן 9 קומות, הממוקם ברובע העסקי של העיר בקרבת מוסדות תרבות כגון אולם קונצרטים, ומוזיאונים שונים. בין השוכרים בבניין נמנים משרדי עורכי דין, גופים פיננסיים משרדי פרסום.	100%	2012	270,969	75%	34,210	22,625	11,585	65.4%	2,832	449	2,512	1,424	106	5,197	1,058	422	1.3.2025	4.58%
26.	Riverview Tower Knoxville, Tennessee	בניין משרדים בן 24 קומות, הממוקם במרכז העסקים של העיר במוקד לעורקי תחבורה מרכזיים בעיר. בבניין חניון המונה 423 מקומות חניה. בין השוכרים בבניין נמנות חברות תקשורת, גופים פיננסיים ומשרדי עורכי דין.	100%	2013	334,198	83%	32,463	19,875	12,588	60.6%	2,370	579	3,010	1,378	338	5,017	1,265	364	1.6.2023	4.27%
27.	Fifth Third Center Cleveland, Ohio (***)	בניין משרדים בן 27 קומות, הממוקם במרכז העסקים של העיר בקרבת בית המשפט Cleveland, Howard Metzenbaum U.S. Courthouse, הספרייה הציבורית, וכן מספר אתרים מרכזיים בעיר כגון Cleveland Public Square ו-Center Tower City. בבניין חניון המונה 429 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים RBC Capital Markets וכן חברות ביטוח, חברות תקשורת, משרדי עורכי דין ורואי חשבון.	100%	2015	508,397	84%	63,216	49,230	13,986	68.7%	5,345	1,338	4,995	1,671	613	10,197	2,609	-	6.12.2021	ליבור חודשי + 5.0% ²⁹
28.	Wells Fargo Tower (AL) Birmingham, Alabama	בניין משרדים בן 34 קומות, הממוקם במרכז העסקים בעיר במרחק מסודות תרבות כגון ספריות ומוזיאונים. בבניין חניון המונה 221 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים משרדי בנק Wells Fargo, פירמות רואי החשבון KPMG ו-Deloitte וכן משרדי עורכי דין.	100%	2015	514,893	87%	67,864	136,222 (הנכסים האמורים ידועים בשם-Sunbelt Portfolio)	45,629	72% (הנכסים האמורים ידועים בשם-Sunbelt Portfolio)	7,468	1,576	6,102	3,642	651	11,735	2,603	2,626 (הנכסים האמורים ידועים בשם-Sunbelt Portfolio)	1.7.2025 (הנכסים האמורים ידועים בשם-Sunbelt Portfolio)	4.32% (הנכסים האמורים ידועים בשם-Sunbelt Portfolio)
29.	Meridian	בניין משרדים בן 16 קומות, הממוקם במרכז העסקים של העיר	100%	2015	335,085	92%	80,782				5,232	1,214	4,169	3,362	755	9,444	2,209			הלוואת Mezz:

²⁹ תחתית לייבור 0.55% ותקרת לייבור 1%.

#	שם הנכס, עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP של הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר השכרה של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון שוויו ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב בנין הנכס ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הוון בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019	LTV (יחס החוב ¹² אל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
	Columbia בירת מדינת קרוליינה הדרומית, בקרבת בניין הממשל של קרוליינה הדרומית (South Carolina State House) ואוניברסיטת קרוליינה הדרומית. בבניין חניון המונה 904 מקומות חנייה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים משרד עורכי הדין הגדול ביותר בקרוליינה הדרומית Nelson Mullins Riley & Scarborough- וכן גופים פיננסיים כגון Wells fargo National Life Insurance Advisors.																			9.90%
30.	Inverness Center Hoover, Alabama	ארבעה בנייני משרדים בני 6 קומות, הממוקמים בפאתי העיר Hoover, בקרבת עורקי תחבורה מרכזיים. לבנייני המשרדים חניון המונה 1,814 מקומות חניה. בין השוכרים בבנייני המשרדים נמנים משרדי עורכי דין, חברות אנרגיה וגופים פיננסיים.	100%	2015	476,731	58% ³⁰	54,705				4,505	558	5,368	1,839	(112)	8,483	1,451			4.32%
31.	2501 20th Place South Birmingham, Alabama	בניין משרדים בן 5 קומות, הממוקם בדרום מערב העיר Birmingham, בקרבת עורקי תחבורה מרכזיים בעיר. בבניין חניון המונה 440 מקומות חנייה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנה בנק Wells Fargo וכן חברות ביטוח ונדל"ן.	100%	2015	125,916	89%	26,957	12,816	14,141	47.5%	1,515	469	1,831	975	321	2,650	756	85	1.4.2021	ליבור חודשי + 2%
32.	Wells Fargo Tower (NC) Greensboro, North Carolina	בניין משרדים בן 20 קומות, הממוקם במרכז העסקים של העיר Greensboro, בקרבת מתקני ספורט, מוזיאונים ומוסדות השכלה גבוהה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים בנק Wells Fargo, פירמת רואי החשבון KPMG, וכן חברות ביטוח ומשרדי עורכי דין.	100%	2015	325,771	82%	44,558	30,864	13,694	64.7%	3,103	786	4,216	465	324	5,822	1,455	427	הלוואה בכירה: 6.12.2028	הלוואה בכירה: 5.771%

³⁰ נכון ליום 31 במרץ 2019, הסתיימה תקופת השכירות של שני שוכרים משמעותיים בנכס מה שהביא לירידה בשיעור התפוסה בנכס. החברה פועלת להשכרת השטחים שפנו לשוכרים חדשים ונכון למועד התשקיף, התקשרה בהסכמי שכירות עם חמישה שוכרים חדשים עבור שטח של כ- 22,287 ר"ר וכן בהסכם להרחבת השטחים המושכרים לשוכר קיים משטח של 1,755 ר"ר ל- 5,935 ר"ר, אשר עתיד יכנס לתוקפו ביום 1 ביולי 2019. יצוין כי תנאי הסכמים כאמור כפופים להמשך המשא ומתן בין הצדדים. המידע האמור בה"ש זו מהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך). המידע האמור מבוסס על ניסיון העבר של החברה במשאים ומתנים מסוג זה וכן על מצב השוק המקומי. המידע האמור עשוי שלא להתממש ככל ותחול הרעה משמעותית במצב הכלכלית בארצות הברית בכלל ובאזור בו ממוקם הנכס וכן ככל ויתממשו גורמי סיכון כמפורט בסעיף 7.15 ובפרק א.7 לתשקיף.

#	שם הנכס עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP של הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר השכרה של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הון בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019 ¹¹	LTV (יחס החוב לאל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI לאחר שהנכס יהיה מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18 ⁸	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	פירעון שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
.33	One Shell Square New Orleans, Louisiana	בניין משרדים בן 51 קומות, הממוקם במרכז העסקים של New Orleans בקרבת מרכזי קניות, אומנות, מוזיקה, מסעדות ועסקים. בבניין חניון המונה 820 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים חברת האנרגיה Shell Oil Company, פירמות רואי החשבון Deloitte ו-EY וכן סוכנויות ממשלתיות כגון הרשות למלחמה בסמים (Drug Enforcement Agency), ה-FBI מחלקת המדינה US (Department of State) ומנהל הגבולות והמכס (Customs and Border Patrol). הנכס הינו נכס מניב מהותי ל-OP, לפרטים ראו סעיף 7.7.6 להלן.	100%	2015	1,256,971	88%	197,011	הלוואה בכירה: 119,035	57,976	65.8%	15,241	5,560	14,630	7,892	3,771	24,759	7,896	2,208	הלוואה בכירה: 1.7.2025	הלוואה בכירה: 4.20%
																			הלוואת Mezz: 1.7.2025	הלוואת Mezz: 10.13%
.34	Skylight Office Tower Cleveland, Ohio	בניין משרדים בן 12 קומות, הממוקם במרכז העסקים של העיר Cleveland בקרבת אתרים מרכזיים בעיר כגון Cleveland Terminal Tower ו-City Center. בבניין חניון המונה 400 מקומות חניה. בין השוכרים בבניין נמנות חברות מתחום השירותים, מוסדות פיננסיים וכן משרדי הסנגוריה הציבורית האמריקאית Federal Public Defenders Office.	100%	2015	323,641	96%	50,498	הלוואה בכירה: 26,471	18,627	60.4%	3,821	809	3,806	1,847	328	7,117	1,611	329	הלוואה בכירה: 1.10.2025	הלוואה בכירה: 4.95%
								הלוואת Mezz: 5,400											הלוואת Mezz: 1.10.2025	הלוואת Mezz: 10.25%
.35	Riverfront Plaza Richmond, Virginia	שני בנייני משרדים בני 22 קומות, הממוקם במרכז העסקים של העיר Richmond, בירת מדינת וירג'יניה, בסמוך לנהר James River ולבניין הממשל של מדינת וירג'יניה (State Capitol). בבניינים חניון המונה 2,030 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים בקי ההשקעות UBS ו-Merrill Lynch Pierce Fenner ופירמת רואי החשבון Deloitte. הנכס הינו נכס מניב מהותי ל-OP, לפרטים ראו סעיף 7.7.6 להלן.	100%	2015	951,897	85%	217,222	הלוואה בכירה: 143,223	49,236	73.9%	15,942	3,522	15,569	4,994	1,014	24,874	5,878	964	הלוואה בכירה: 5.5.2028	הלוואה בכירה: 5.065%
								הלוואת Mezz: 24,763										165	הלוואת Mezz: 5.5.028	הלוואת Mezz: 10.5%
.36	Salesforce Tower Indianapolis, Indiana	שני בנייני משרדים בני 48 ו-13 קומות, הממוקמים בלב מרכז העסקים של העיר Indianapolis, בירת מדינת אינדיאנה, בסמוך לבנייני ממשל ולאתר ה-Soldiers and Sailor's Monument שבמרכז העיר. בבניין חניון המונה 1,000 מקומות	100%	2016	1,100,745	86%	202,156	הלוואה בכירה: 107,640	74,972	59%	13,713	3,911	15,501	7,296	2,332	26,716	7,286	2,029	הלוואה בכירה: 1.9.2026	הלוואה בכירה: 4.37%

#	שם הנכס עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP של הנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר השכרה של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב בנין הנכס ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הונו בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019 ¹¹	LTV (יחס החוב לאל מול שווי הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI לאחר שהנכס מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18 ⁸	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיי ביום 31.3.19	פירעון שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
		חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים בנקי ההשקעות Morgan Stanley, JP Morgan Chase ופירמות רואי החשבון EY ו-KPMG. הנכס הינו נכס מניב מהותי ל-OP, לפרטים ראו סעיף 7.7.6 להלן.						הלוואת : Mezz 19,544											הלוואת : Mezz 1.9.2026	7.25%
.37	PNC Center Indiana poli, Indiana	בניין משרדים בן 16 קומות, במרכז העסקים של העיר Indianapolis, בירת מדינת אינדיאנה, בסמוך לבנייני ממשל ומרכזי הכנסים Convention Center Plaza ו-Indiana Convention Center. בבניין חניון המונה 330 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנים בנקי PNC ו-CBRE, בית המשפט לענייני מסוי (Indiana Tax Court) וכן חברת התשתיות Veolia.	100%	2016	636,550	85%	100,626	הלוואה : בכירה : 55,402	36,384	61.5%	7,759	1,905	8,067	4,429	1,098	14,454	3,450	1,072	הלוואה : בכירה : 1.9.2026	3.87%
								הלוואת : Mezz 8,840											הלוואת : Mezz 1.9.2026	11.00%
.38	100 East Wisconsin in Milwaukee, Wisconsin	בניין משרדים בן 35 קומות, הממוקם במרכז העסקים של העיר Milwaukee ומשקיף לנהר Milwaukee River. בבניין חניון המונה 761 מקומות חניה. בין השוכרים הבולטים בבניין נמנה בנק Wells Fargo וכן משרדי עורכי דין, גופים פיננסים וחברות שירותים.	100%	2016	435,557	83%	73,569	הלוואה : בכירה : 51,157	12,412	76.6%	6,343	1,612	6,506	3,122	824	12,324	3,119	990	הלוואה : בכירה : 1.9.2026	3.87%
								הלוואת : Mezz 10,000											הלוואת : Mezz 1.9.2026	11.00%
.39	North Point Office Complex Cleveland, Ohio	בניין משרדים בן 19 קומות, הממוקם ב-downtown Cleveland, Ohio במרחק הליכה ממוקדי תרבות ובילוי. בבניין חניון המונה 1,074 מקומות חניה.	100%	2016	873,335	73%	110,152	הלוואה : בכירה : 67,200	27,952	64.2%	8,840	2,244	9,888	2,702	653	17,576	4,450	(^)	הלוואה : בכירה : ליבור חודשי + 9.9.2019 ³¹ 4.182%	
								הלוואת : Mezz 15,000											הלוואה : בכירה : ליבור חודשי + 9.9.2019 ³² 10.75%	
.40	Royal Oaks Centre Houston, Texas	בניין משרדים בן 10 קומות, הממוקם בעיר Houston בקרבת עורכי תחבורה מרכזיים. בבניין חניון המונה 775 מקומות חניה. בין השוכרים בבניין נמנות חברות אנרגיה טכנולוגיה וביטוח.	100%	2017	232,108	61%	26,515	17,410	9,105	56.1%	1,959	471	3,124	646	139	4,091	980	-	1.6.2021	ליבור חודשי + ³³ 4.75%

³¹ תחתית ליבור של 0.25%- ותקרת ליבור של 2%.

³² תחתית ליבור של 0.25%- ותקרת ליבור של 2%.

³³ תחתית ליבור של 1.25% ותקרת ליבור של 2.5%.

#	שם הנכס עיר, מדינה	פרטים כלליים אודות הנכס (שימוש עיקרי)	שיעור ההחזק ה-OP בנכס (%)	מועד הרכישה של קבוצת הרץ	שטח בר של הנכס נכון ליום 31.3.2019 (ר"ר)	תפוסה ליום 31.3.2019 (%)	שווי ההון ליום 31.3.2019 (*)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.3.2019	שווי נטו (שווי הונו בניכוי יתרת החוב) ליום 31.3.2019	LTV (יחס החוב אל מול הנכס) (%)	NOI לשנת 2018	NOI לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	NOI לאחר שהנכס מיוצב לפי שמאות ליום 31.12.18	FFO לשנת 2018	FFO לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.19	הכנסות לשנת 2018	הכנסות של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3.19	פירעון קרן שנתי	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית נקובה (נכון ליום 31.3.2019)
41.	Cheyenne Corporate Center Las Vegas, Nevada	11 בנייני משרדים בני 1-2 קומות, הממוקם בעיר Las Vegas, בקרבת עורכי תחבורה מרכזיים לבנייני המשרדים חניון המונה 1,514 מקומות חנייה. בין השוכרים בנכס ישנם מגוון עסקים מקומיים ובהם בתחומי התקשורת התיירות והלוגיסטיקה.	100%	2017	321,041	74%	45,309	33,437	11,872	67.6%	3,664	1,219	4,342	1,375	613	5,335	1,597	-	6.11.2020	ליבור חודשי + 4.5% ³⁴
42.	Toyota Center Garage (A) Memphis Tennessee	חניון בן 7 קומות הכולל 756 מקומות חנייה. החניון ממוקם בצמוד לבניין המשרדים המוחזק על ידי החברה Toyota Center בן 8 קומות המוקם ברובע Ballpark המתפתח. רובע Ballpark הינו רובע חדש שהתפתח בשני העשורים האחרונים וזכה במספר פרסים ממשלתיים ומדינתיים, לרבות תואר המצוינות של המכון לבניה אורבנית (ULI). בסמיכות לבניין נבנו לאחרונה 400 יחידות דיור, בית ספר ופארק בייסבול. בחניון מנויים רבים לתקופות שונות וכן חונים מזדמנים.	100%	2012	756 מקומות חניה	ל.ר.	12,160	5,018 (****)	7,142	40.9% (****)	428	99	730	115	20	912	220	159 (****)	27.03.2022 (****)	הלוואה בכירה: 5.35% (****)
		סה"כ	100%	-	19,504,154	81%	2,730,586	1,745,192	985,394	-	188,271	48,594	217,076	83,081	22,688	369,400	93,949	21,872	-	-

(#) ה-NOI המייצג בהערכות השווי האמורות הינו בניכוי דמי ניהול (property management fees) בשיעור בין 2.5% ל-3% מההכנסות, כאשר בפועל דמי הניהול המשולמים על ידי החברה הינם בשיעור 5%, כמפורט בסעיף 7.12 (זאת מכיוון שדמי הניהול הנכסים כוללים גם רכיב נוסף של ניהול אסטרטגי – assets management fees ברמת חברות הנכס, ראה סעיף 7.12.4 להלן). בהתאם לכך, עשויים להיות הבדלים בין ה-NOI בפועל לאחר שהנכסים יחפכו להיות נכסים מיוצבים לבין ה-NOI המייצג כפי שמופיע בהערכות השווי.

(##) ה-NOI המייצג בהערכת השווי, אינו לוקח בחשבון הוצאות בסך של כ-400 אלפי דולר שרשומות בחברת הנכס, אשר מתייחסות לכלל הנכסים של החברה. בהתאם לכך, ה-NOI בפועל של הנכס לאחר הייצוב צפוי להיות נמוך בכ-400 אלפי דולר מה-NOI המייצג כפי שמופיע בהערכת השווי. לעניין זה ראו גם הערת שוליים מתחת לטבלה המפרטת את תנאי הסכמי ניהול הנכסים, כמפורט בסעיף 7.12.4 להלן.

(*) בדבר פרמטרים עיקריים ששימשו במדידת השווי ההון של נדל"ן להשקעה ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2019.

(**) הלוואה העומדת לפירעון בשנה הקרובה אשר בכוונת החברה לממן מחדש.

(***) ההלוואה מומנה מחדש לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה. לפרטים ראו סעיף 7.9.8 להלן.

(****) ההלוואה נפרעה במלואה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה.

(A) יצוין כי חלק מהזכויות בנכס מוחזקות על ידי ה-OP באמצעות חברת ה-BVI. לפרטים אודות מימון מחדש כאמור ראו סעיף 7.9.8 להלן.

(A') ההלוואה מומנה מחדש לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה. לפרטים אודות מימון מחדש כאמור ראו סעיף 7.9.8 להלן.

³⁴ תחתית ליבור של 1.25% ותקרת ליבור של 2.5%.

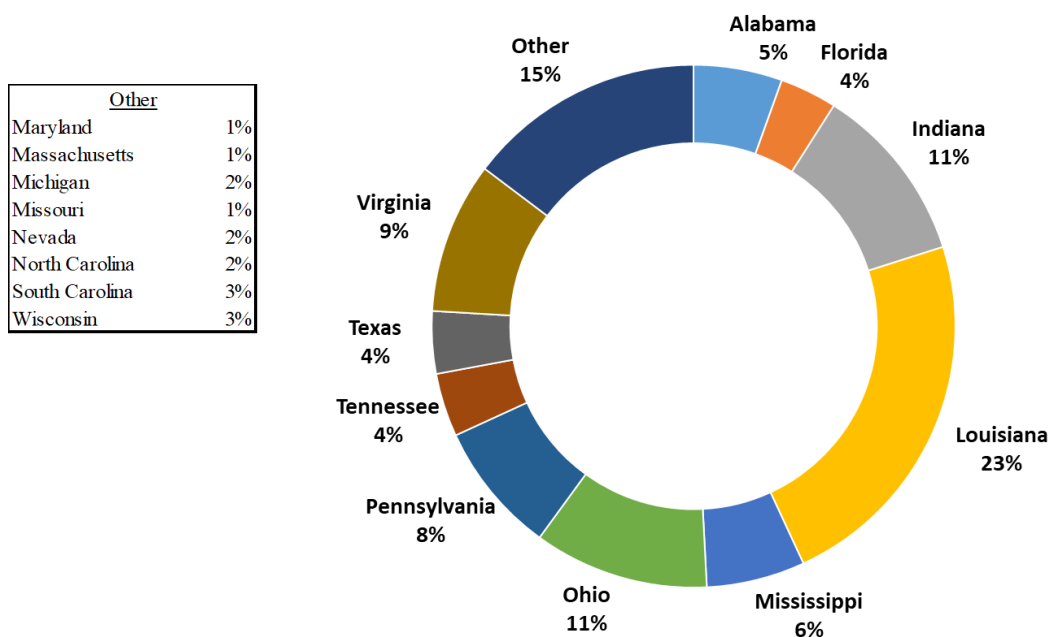
.7.2

.7.2.1

.7.2.2

35 -1

להלן יובא תרשים אודות חלוקת נכסי החברה על פי אזורים גאוגרפים על סמך שווי הוגן מוערך ליום 31 במרץ 2019:



7.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ממועד ייסודה

7.3.1 להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה והקצאות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה, החל ממועד הקמתה, ביום 18 בדצמבר 2018 ועד בסמוך למועד התשקיף:

התמורה שהתקבלה (באלפי דולר)	כמות מניות רגילות ללא ע"נ	מועד ההשקעה	זהות המשקיע	אופן ההשקעה
333	333	מועד הקמת החברה ביום 18 בדצמבר 2018	William Z. Hertz	הקצאה
333	333	מועד הקמת החברה ביום 18 בדצמבר 2018	Sara Hertz Gordon	הקצאה
334	334	מועד הקמת החברה ביום 18 בדצמבר 2018	Isaac Hertz	הקצאה
1,000	1,000	--	--	סה"כ

*בסמוך לפני מועד השלמת ההנפקה, החברה תרכוש את המניות המוחזקות על ידי המחזיקים כאמור בטבלה זו לעיל בתמורה לסכום שהושקע, קרי, 1,000 דולר.

7.4 חלוקת דיבידנדים

7.4.1 בכפוף להצלחת ההנפקה מכוח תשקיף זה, בכוונת החברה לבחור להיות מסווגת כ-"כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב וזאת החל משנת המס של 2019. כאמור בפרק 5' לעיל בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב, על REIT לחלק מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת במס (REIT Taxable Income) (המחושבים ללא ניכוי דיבידנדים ששולמו או הכנסות הוניות נטו, Net Capital Gains).

7.4.2 בכפוף להצלחת ההנפקה, בכוונת החברה לפעול לבצע חלוקת דיבידנד רבעונית על מנת לעמוד בדרישות האמורות בסעיף 7.4.1, לעניין סיווג כ-REIT³⁵. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, נכון למועד התשקיף, ה-OP תבצע חלוקות לבעלי יחידות ה-OP של כ-4% מההון העצמי של ה-OP, בכל שנה אשר יחולקו תקופתית. זאת בהתאם לשיקול דעת החברה בכובעה כ-GP של ה-OP. בתוך כך, בכוונת החברה לפעול לקיים מדיניות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה גב אל גב בחלקה בחלוקות ה-OP כאמור. מובהר, כי דירקטוריון החברה יהא רשאי, בכל עת, לשנות את מדיניות הדיבידנד כאמור, לחלק סכומים החורגים או נופלים מהסכומים הקבועים במדיניות הדיבידנד או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל.

7.4.3 ביצוע חלוקה כאמור, תהא כפופה לאישור הדירקטוריון החברה (כמו גם מסמכי ההתאגדות של החברה ולמגבלות הדיון) אשר יקבע את מועד החלוקה, אופן החלוקה, סכום החלוקה ותדירות החלוקה. מבלי לגרוע מהחובות החלות על החברה מכוח החוק בבואה לבצע חלוקת דיבידנד, דירקטוריון החברה יראה לנגד עיניו בעת קבלת החלטת חלוקה את הנושאים המפורטים להלן:

- תוצאות החברה ויתרות מזומנים ;
- עיתוי שימוש כספי תמורת ההנפקה ;
- שירות חוב והשקעות נדרשות ברמת הנכסים (Capex) ;
- רווחים לצרכי מס ודרישות החלוקה לצורך סיווג החברה כ-REIT ;
- הוצאות תפעוליות של החברה.

להערכת החברה, יהיו לה האמצעים הנזילים לבצע את החלוקות על מנת לעמוד בדרישות לסיווג כ-REIT. עם זאת, ככל והאמצעים הנזילים יספיקו לחלוקות כאמור, דירקטוריון החברה יבחן אפשרות נטילת מימון לצורך ביצוע חלוקות כאמור. החברה שומרת לעצמה את האפשרות של ביצוע חלוקת מניות של עצמה.

7.4.4 בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא חילקה דיבידנדים. עם זאת, יצוין כי החברה כאישיות משפטית נפרדת, הוקמה ביום 14 בדצמבר 2018, לצורך הנפקת מניות מכוח תשקיף זה. יצוין כי בשנתיים שקדמו למועד התשקיף זה, בתאגידים המוחזקים על ידי ה-OP בוצעו חלוקות (Distributions), בסכום השווה למזומנים שהיו פנויים לחלוקה וזאת במהלך העסקים הרגיל של תאגידים.

7.4.1 היתרה הניתנת לחלוקה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2019 הינה אפס דולר. יצוין כי, בין יום 31 במרץ 2019 למועד השלמת רה הארגון (ביום 12 באוגוסט 2019) בוצעו חלוקות (Distribution) על ידי התאגידים המוחזקים על ידי ה-OP, במהלך העסקים הרגיל של החברה, בסכום של כ-8.4 מיליון דולר. כמו כן יצוין כי ממועד השלמת רה הארגון כאמור ועד למועד התשקיף לא בוצעו חלוקות (Distribution) על ידי ה-OP. עוד יצוין כי כל ההון העצמי של ה-OP ניתן לחלוקה.

³⁵ יצוין כי כל חלוקת דיבידנד תהא כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.

7.4.2. בתאגידים המוחזקים על ידי ה-REIT אין מגבלות על חלוקת דיבידנדים (Distributions) ל-REIT, ובכלל זה על פי הוראות הדין החל על אותן חברות מוחזקות, למעט מגבלות החלוקה החלות על חברת ה-BVI מכוח סעיף 5.9 לשטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה א' של חברת ה-BVI כדלקמן:

חברת ה-BVI מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

א. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים אשר נוצרו החל מיום 1 באוקטובר 2017 בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיה ביחס לשווי ההון ליום 30 בספטמבר 2017 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מבניהם (להלן: "רווחים צבורים"). רווח אשר בגינו לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים ניתן יהיה לחלק על בסיסו ברבעונים הבאים. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוער, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) רווחי/הפסדי שערך שנוטרלו כאמור לעיל החל מיום 1 באוקטובר 2017 לרווחים הצבורים הנובעים מהמכירה בפועל.

ב. ההון העצמי של חברת ה-BVI (לא כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-170 מיליון דולר;

ג. יחס החוב ל-CAP, כמשמעותו בסעיף 6.3(3) לשטר הנאמנות האמור, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת ה-BVI, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי, אינו עולה על 70%;

ד. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 6.3(5) לשטר הנאמנות לא יעלה על 17.

ה. במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברת ה-BVI "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;

ו. חברת ה-BVI עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת ה-BVI, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי וכן חברת ה-BVI אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

כמו כן, על החברה תחולנה מגבלות חלוקה מעצם סיווגה כ-REIT. לפרטים ראה סעיף 5בלעיל. לדיני החלוקה החלים על החברה ראה סעיף 5.4.1 לתשקיף.

חלק שני - מידע אחר

7.5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 ו- 31 במרץ 2018, וכן לשנים 2018, 2017 ו-2016, על בסיס הדוחות הכספיים של החברה (באלפי דולר).

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ	
	2016	2017	2018	2018	2019
סה"כ הכנסות	289,075	336,052	369,400	89,105	93,949
עלויות תפעוליות	(143,943)	(165,217)	(182,295)	(43,858)	(45,355)
עלויות שאינן תפעוליות	(2,467)	(3,207)	(5,557)	(1,128)	(1,485)
סך עלויות	(146,410)	(168,424)	(187,852)	(44,986)	(46,840)
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	74,487	122,104	(11,017)	(4,472)	(2,141)
רווח תפעולי, נטו לפני מימון	217,152	289,732	170,531	39,647	44,968
הוצאות מימון	(78,349)	(94,239)	(112,803)	(27,038)	(28,572)
רווח (הפסד) שער חליפין	-	(409)	8,162	705	(3,715)
רווח נקי	138,803	195,084	65,890	13,314	12,681
שיעור רווח גולמי	50%	51%	51%	51%	52%
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי	2,450,312	2,834,112	2,940,329	2,904,955	2,943,056
סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי	1,661,504	1,864,294	1,957,096	1,934,167	1,952,349

לפרטים נוספים על תוצאותיה העסקיות של החברה ראו בהסברי הדירקטוריון לתשקיף בסעיף 7.18 להלן. למידע כספי נוסף, ראו בדוחות הכספיים של החברה.

7.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

תחום הפעילות של החברה מושפע מגורמים מאקרו כלכליים שונים. להלן פירוט אודות הגורמים החיצוניים העיקריים אשר, נכון למועד הדוח, יש להם, או צפויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה:³⁶

7.6.1 כללי – סקירת שוק הנדל"ן בארה"ב

7.6.1.1 סקירה מאקרו כלכלית של ארה"ב:

זה קרוב לעשור שכלכלת ארה"ב נמצאת בצמיחה מתמדת המתאפיינת בעלייה בתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) ובצמיחה ובמדדים כלכליים נוספים. צעדים שנקטה ממשלת ארה"ב מאז 2008 כחלק מהליך ההתאוששות מהמשבר הכלכלי של שנת 2008 התאפיינו בין היתר בהורדת שיעור הריבית לרמה של כ-0.25% אך זו הועלתה לאורך השנים האחרונות ועומדת נכון לנובמבר 2018 על 2.25%. שיעור האבטלה נמצא בירידה מתמדת, משיעור של כ-10.0% ב-2009 ועד לשיעור של כ-3.7% באוקטובר 2018.³⁷

7.6.1.2 החוב הממשלתי:

העמקת החוב הממשלתי של ארה"ב אל למעלה מ-14.71 טריליון בשנת 2011, בין היתר בשל גירעון הממשלה הפדרלית, הביאה את סוכנות הדירוג הבינלאומית S&P להוריד, לראשונה מאז שנת 1941, את דירוג האשראי של ארה"ב, מ-AAA (הדירוג הגבוה ביותר) ל-AA+. בעקבות זאת, הממשל הפדרלי השיק תכנית להעלאת תקרת החוב וקיצוץ ההוצאות הפדרליות כדי להתמודד עם גרעון זה. התכנית האמורה אכן הביאה לירידה בקצב גידול הגירעון, לעומת קצב גידול הגירעון שנרשם מפרוץ משבר האשראי החל משנת 2008, כאשר בשנים 2015, 2016 ו-2017 עמד הגירעון על כ-2.4%, כ-3.2% וכ-3.5% מהתמ"ג, בהתאמה.³⁸

7.6.1.3 שיעור האינפלציה בארה"ב:

שיעור האינפלציה בארה"ב ירד בהדרגה משיעור של 3.14% לשיעור של 1.61% החל מהרבעון הרביעי של שנת 2011 ועד לתום שנת 2015 בה עמד על 0.093%. בשנת 2016 החל לעלות בהדרגה ובתום שנת 2017 עמד על 2.1%. נכון לחודש אוקטובר 2018, עמד שיעור האינפלציה על 2.5%.³⁹

³⁶ יצוין כי הנתונים המוצגים להלן הינם בבחינת מידע פומבי אשר פורסם לציבור, ומשכך החברה לא פנתה לקבלת הסכמהל הכללת המידע האמור.

³⁷ הנתונים האמורים לעיל נלקחו מאתר האינטרנט ממשלתי – Bureau of Labor Statistics שכתובתו: <https://www.bls.gov>

³⁸ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.tradingeconomics.com/united-states/government-budget>

³⁹ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <https://tradingeconomics.com/united-states/inflation-cpi>

7.6.1.4. ענף הנדל"ן למשרדים בארה"ב⁴⁰:

שנת 2017 בתחום הנדל"ן למשרדים בארה"ב אופיינה בעלייה בביקושים לשטחי משרדים, בעיקר כתוצאה מהתווספות של כ-426,000 משרות חדשות לכלכלת ארצות הברית במהלך אותה השנה. יצוין כי בשנת 2018 המשיך הגידול במספר המשרות הפנויות בארה"ב כאשר חודש אוגוסט 2018 התאפיין בהתווספות בשיעור שיא של כ- 7.293 מיליון משרות חדשות. כמו כן, שיעור האבטלה בחודש אוקטובר 2018 נותר בשיעור נמוך 3.7%.

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2017, הושלמה בנייתם של כ-9.7 מיליון ר"ר של שטח משרדים, נתון הגבוה מממוצע השלמת הבנייה בשנת 2012 שעמד על כ- 6.5 מיליון ר"ר של שטחי משרדים ובהמשך לכך, במהלך שנת 2018, ניתן לראות גידול משמעותי בשיעור שטחי המשרדים שאוכלסו (כ- 5.4 מיליון ר"ר במהלך הרבעון הראשון וכ- 12 מיליון במהלך הרבעון השני)⁴¹.

⁴⁰ הנתונים נלקחו מתוך דו"ח של National Director of Office Research USA המופיע באתר - <https://www2.colliers.com>.

⁴¹ הנתונים נלקחו מתוך דו"ח: Q2 2018 U.S. Office Market Outlook Report, מהאתר - <https://www2.colliers.com>. נכתב על ידי - Stephen Newbold, National Director of Office Research USA

7.6.1.5. סקירה מקרו כלכלית של המדינות המרכזיות בהן פועלת החברה :

שנה	אוכלוסייה ⁴²			שיעור אבטלה ⁴³			תמ"ג ⁴⁴ (PPP) (בדולר)			תמ"ג לנפש (Personal Income) (בדולר) ⁴⁵			ענפי כלכלה מרכזיים
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	
ארה"ב	328,226,532	329,027,641	324,053,702	4.7%	4.4%	3.9%	18,755,370	19,390,60 ⁴⁶	20,865,140	49,901	51,337	56,749	אנרגיה, ייצור, רכב, בריאות וחקלאות ⁴⁷ .
פנסילבניה	12,807,060	12,805,537	12,784,546	5.4%	4.9%	4.3%	740,039	756,269	803,307	51,882	51,841	55,602	ציוד תעשייתי, מתכות, מזון, כימיקלים, הדפסה ופרסום. ⁴⁸
לואיזיאנה	4,659,978	4,684,333	4,687,546	6.0%	5.1%	4.9%	237,569	235,960	255,492	43,632	44,372	49,606	זיקוק נפט, גז טבעי, דייג מסחרי, כימיקלים וחקלאות. ⁴⁹
פלורידה	21,299,325	20,984,400	20,759,649	4.9%	4.2%	3.6%	947,007	976,386	1,059,144	45,961	39,842	43,052	חלל ותעופה, מדעי החיים, תעשיית הייצור, אבטחת סייבר ומידע טכנולוגי. ⁵⁰
מיסיסיפי	2,986,530	2,984,100	2,989,212	5.7%	5.1%	4.8%	107,680	109,375	115,749	36,119	32,447	34,029	חקלאות, ייצור, דייג מסחרי, הימורים חוקיים וכן ענף הגז והנפט. ⁵¹

⁴² הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט של המחלקה לניתוח כלכלי במשרד המסחר האמריקאי שכתובתו: <https://www.bea.gov/index.htm> וכן מאתר ה-Census Bureau שכתובתו: <https://www.census.gov>.

⁴³ הנתונים האמורים בדבר שיעור האבטלה בארה"ב נלקחו מאתר האינטרנט של משרד העבודה האמריקאי שכתובתו: <https://data.bls.gov/timeseries/LNS14000000>; הנתונים האמורים נוגעים לשיעור האבטלה והמוצג השנתי לפי מדינה בכתובת: <https://www.bls.gov/law/lastrik17.htm> וכן מנתוני ה-BEA באתר <https://www.statista.com>.

⁴⁴ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט של המחלקה לניתוח כלכלי במשרד המסחר האמריקאי שכתובתו: <https://www.bea.gov/index.htm> וכן מכתובת <https://www.bea.gov/system/files/2018-11/qgdpstate1118.pdf> וכן מנתוני ה-BEA באתר <https://www.statista.com>.

⁴⁵ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט של המחלקה לניתוח כלכלי במשרד המסחר האמריקאי שכתובתו: <https://www.bea.gov/index.htm> וכן מנתוני ה-BEA באתר <https://www.statista.com>.

⁴⁶ הנתון האמור מבוסס על נתוני ה-IMF באתר <https://knoema.com>.

⁴⁷ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.investopedia.com/articles/investing/042915/5-industries-driving-us-economy.asp>.

⁴⁸ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.newsmax.com/FastFeatures/industries-in-pennsylvania-economy/2015/04/10/id/637812>.

⁴⁹ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.newsmax.com/FastFeatures/industries-louisiana-economy/2015/04/08/id/637289>.

⁵⁰ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.newsmax.com/FastFeatures/industries-in-florida-economy/2015/03/03/id/628026>.

⁵¹ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.newsmax.com/FastFeatures/industries-mississippi-economy/2015/04/11/id/637847>.

אוכלוסייה ⁵²	שיעור אבטלה ⁵³			תמ"ג ⁵⁴ (PPP) (בדולר)			תמ"ג לנפש (Personal Income) (בדולר) ⁵⁵			ענפי כלכלה מרכזיים		
שנה	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
מישיגן	9,995,915	9,962,311	9,934,620	4.1%	4.6%	5.0%	495,300	508,905	537,087	44,897	44,201	46,858
אינדיאנה	6,691,878	6,666,818	6,634,007	3.4%	3.5%	4.4%	347,249	352,273	371,629	45,717	46,427	48,738
אוהיו	11,689,442	11,658,609	11,622,554	4.6%	5%	5%	626,622	645,747	689,139	47,633	48,188	51,456
וירג'יניה	8,517,685	8,470,020	8,414,380	3%	3.4%	4.1%	497,319	517,780	544,348	54,143	54,745	55,929

⁵² הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט של המחלקה לניתוח כלכלי במשרד המסחר האמריקאי שכתובתו: <https://www.bea.gov/index.htm> וכן מאתר ה-Census Bureau שכתובתו: <https://www.census.gov>.

⁵³ הנתונים האמורים בדבר שיעור האבטלה בארה"ב נלקחו מאתר האינטרנט של משרד העבודה האמריקאי שכתובתו: <https://data.bls.gov/timeseries/LNS14000000>; הנתונים האמורים נוגעים לשיעור האבטלה והמוצג השנתי לפי מדינה בכתובת: <https://www.bls.gov/lau/laststrk17.htm> וכן מנתוני ה-BEA באתר <https://www.statista.com>.

⁵⁴ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט של המחלקה לניתוח כלכלי במשרד המסחר האמריקאי שכתובתו: <https://www.bea.gov/index.htm> וכן מכתובת <https://www.bea.gov/system/files/2018-11/qgdpstate1118.pdf> וכן מנתוני ה-BEA באתר <https://www.statista.com>.

⁵⁵ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט של המחלקה לניתוח כלכלי במשרד המסחר האמריקאי שכתובתו: <https://www.bea.gov/index.htm> וכן מנתוני ה-BEA באתר <https://www.statista.com>.

⁵⁶ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.newsmax.com/FastFeatures/industries-michigan-economy/2015/04/16/id/637632>.

⁵⁷ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <https://www.newsmax.com/fastfeatures/industries-indiana-economy/2015/04/05/id/636527>.

⁵⁸ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <https://www.newsmax.com/fastfeatures/industries-in-ohio-economy/2015/04/13/id/638126>.

⁵⁹ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <https://www.newsmax.com/fastfeatures/industries-in-virginia-economy/2015/04/08/id/637297>.

7.6.1.6. להלן נתונים מקרו כלכליים אודות שוק הנדל"ן לשימוש משרדי בערים המרכזיות בהם פועלת החברה :

המחיר הממוצע לר"ר לשנה שטח משרדי (בדולר) בתקופה			שטח כולל של משרדים בעיר (ר"ר)			שטח משרדים שאוכלס בתקופה (ר"ר)			שיעור היצע שטח המשרדים הפנויים מתוך השטח הכולל של נדל"ן משרדי באזור בתקופה			היצע שטח המשרדים הפנויים בתקופה (ר"ר)			שנה
2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	
19.42	21.30	20.68	90,769,990	130,273,089	127,838,679	(339,475) (1)	1(352,426)	94,000	11.1%	8.6%	7.9%	9,161,483	11,209,266	10,125,410	Pittsburgh, Pennsylvania ⁶⁰
19.57	19.35	18.96	19,907,560	19,607,462	19,497,434	241,322	67,124	---	7.4%	7.1%	13.2%	---	---	2,576,334	New Orleans, Louisiana ⁶¹
19.50	21.95	18.63	23,986,466	24,698,652	63,139,540	(28,517)	1(481,709)	167,425	12.9%	13.1%	9.4%	2,955,546	3,229,518	5,923,099	Jacksonville, Florida ⁶²
17.96	17.65	14.22	19,264,019	18,962,012	18,723,522	301,823	9,785 ⁽³⁾	15,855,46 5	4.5%	4.6%	16%	---	---	28,68,057	Grand Rapids, Michigan ⁶³
19.14	18.89	16.97	53,607,063	52,798,290	52,751,258	6,000	1382,571	44,378	6.8%	7.1%	8.66%	3,419,799	3,660,796	436,934	Richmond, Virginia ⁶⁴
19.75	19.61	19.01	37,187,007	37,295,867	25,869,888	434,907	259,120	187,535	15.4%	14%	15.3%	5,742,808	4,449,925	2,199,124	Indianapolis, Indiana ⁶⁵
17.31	18.85	19.13	149,504,837	148,303,852	---	890,417	866,204	472,000	8.6%	9.3%	11.1%	12,556,383	5,007,140	5,768,594	Cleveland, Ohio ⁶⁶

(1) נכון לרבעון הראשון לשנת 2018, עלה שטח משרדים אשר אוכלס (נכון לתקופה זו) לכ- 912,000.

(2) נכון לרבעון הראשון לשנת 2018, עלה שטח משרדים אשר אוכלס (נכון לתקופה זו) לכ- 94,998.

(3) נכון לרבעון הראשון לשנת 2018, עלה שטח משרדים אשר אוכלס (נכון לתקופה זו) לכ- 200,000.

⁶⁰ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר Colliers שכתובתו: <http://www.colliers.com/en-us/westmichigan/insights/research>, וכן על סקירה של CUSHMAN & WAKEFIELD לרבעון ראשון לשנת 2018. כתובת האתר: <http://www.cushmanwakefield.com>.

⁶¹ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר Corporate Realty שכתובתו: <http://corp-realty.com/reports>. וכן על סקירה של CUSHMAN & WAKEFIELD לרבעון ראשון לשנת 2018. כתובת האתר: <http://www.cushmanwakefield.com>.

⁶² הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר Colliers שכתובתו: <http://www.colliers.com/en-us/westmichigan/insights/research> וכן על נתונים מדוח סקירה של BBG אשר מבוססת על נתוני Costar Property.

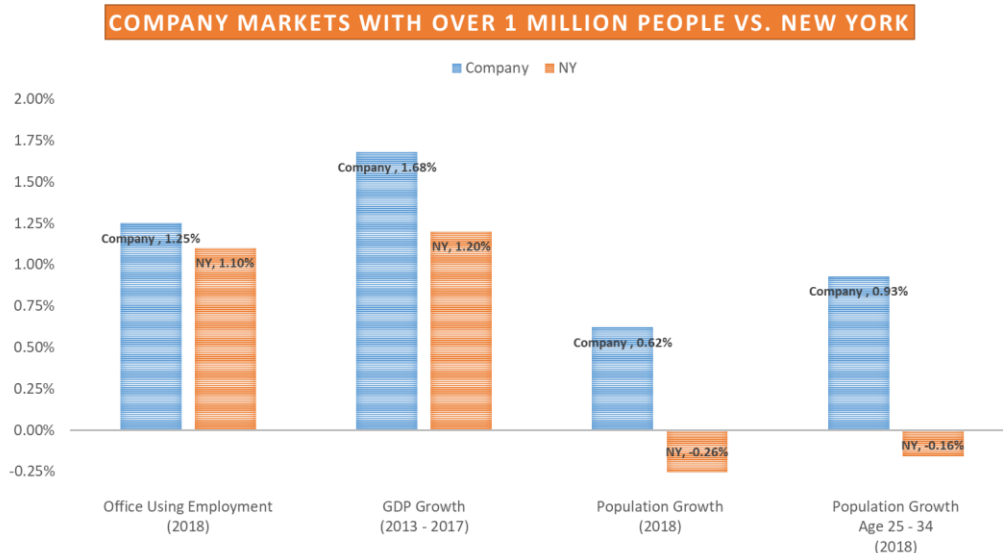
⁶³ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר Colliers שכתובתו: <http://www.colliers.com/en-us/westmichigan/insights/research> וכן על סקירה של CUSHMAN & WAKEFIELD לרבעון ראשון לשנת 2018. כתובת האתר: <http://www.cushmanwakefield.com>.

⁶⁴ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר Colliers שכתובתו: <http://www.colliers.com/en-us/richmond/insights/research> וכן על סקירה של CUSHMAN & WAKEFIELD לרבעון ראשון לשנת 2018. כתובת האתר: <http://www.cushmanwakefield.com>.

⁶⁵ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר Colliers שכתובתו: <http://www.colliers.com/en-us/richmond/insights/research> וכן על נתונים מדוח סקירה של BBG אשר מבוססת על נתוני Costar Property.

⁶⁶ הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר Colliers שכתובתו: <http://www.colliers.com/en-us/richmond/insights/research>, על סקירה של CUSHMAN & WAKEFIELD לרבעון רביעי לשנת 2017 ורבעון שלישי לשנת 2018 בכתובת: <http://www.cushmanwakefield.com> וכן על נתונים מדוח סקירה של BBG אשר מבוססת על נתוני Costar Property.

להלן יובא תרשים השוואתי בין מספר נתוני מקרו מצרפיים נבחרים באזורי הפעילות בהם פעולת החברה לעומת מדינת ניו יורק



Note: Company operates in 22 Metropolitan Statistical Areas (MSAs), 15 of which have populations of over 1 million people.
Source: United States Office of Management & Budget (OMB) and Bureau of Labor Statistics

7.6.1.7 להלן פרטים נוספים בקשר עם ערים נבחרות בהן פועלת החברה:

א. Pittsburgh, Pennsylvania⁶⁷

פיטסבורג ידועה גם בכינוי "רצועת הסיליקון". חברות כמו Apple, Facebook, Google ו-Uber מחזיקות במשרדים בעיר.

מאז שנת 2008, הגבירה הכלכלה המקומית בעיר זו את קצב ההתאוששות שלה מהמשבר הכלכלי אודות לצמיחה משמעותית בסקטור המימון, טכנולוגיה וצמיחה בפעילות הנפט והגז כתוצאה מ-Marcellus Shale (פצלי גז טבעי).

נרשמה בעיר צמיחה של כ-12% משנת 2011 בתעסוקה הצורכת משרדים ("Office-using employment") אשר הובילה לעליית שכר הדירה בנכסי Class A ועלייה בתפוסות. במהלך חמש השנים האחרונות, שיעור הגידול הממוצע של שכר הדירה בנכסי Class A באזור ה-CBD של העיר הינו כ-4% לשנה. בנוסף, ב-12 החודשים הקודמים לחודש מרץ 2018, נוצרו בעיר כ-14,700 משרות חדשות.

ב. New Orleans, Louisiana⁶⁸

הודות למספר גורמים כגון רפורמה בחינוך, זרם של הון אנושי בעל כישרון יזמי צעיר, ממשל ידידותי לעסקים והשקעה של מיליארדי דולרים מהממשל הפדרלי לאחר הוריקן "קתרינה", ניו אורלינס חוותה רפורמות כלכליות וחברתיות אדירות.

⁶⁷ הנתונים האמורים להלן נלקחו מתוך Pittsburgh, Pennsylvania as of June 30, 2017. וכן על נתוני התעסוקה האיזוריים בפיטסבורג לחודש מרץ 2018, באתר <https://www.bls.gov>

⁶⁸ הנתונים האמורים להלן נלקחו מתוך Co-Star Office Market Report as of June 30, 2017 and the Corporate Realty 2016 Greater New Orleans Annual Office Market Report.

בתוך כך, נרשמה בשנים האחרונות צמיחה בביקוש לנכסי משרדים Class A כתוצאה בין היתר מפעילות נמל ענפה, צמיחה בענף התיירות, גידול בפעילות חברות טכנולוגיה, לדוגמה: בחירת חברת DXC's בניו אורלינס על פני 30 ערים אחרות בארה"ב, חברת GE Capital Technology office וחברות נוספות.

בעניין זה יצוין כי נרשם בשנים האחרונות מעבר משמעותי של שוכרים מבנייני משרדים ישנים למשרדי Class A. תופעה זו הובילה להמרה של שטחי משרדים מיושנים לשימושים אחרים כגון בתי מלון ודירות ובכך הביאה לירידה בהיצע ולעלייה בשיעורי השכירות.

ג. Jacksonville, Florida⁶⁹

פלורידה היא המדינה השלישית המאוכלסת ביותר בארצות הברית. שיעור האבטלה בג'קסונוויל הינו כ-2.8% בעוד הממוצע הארצי הוא 3.7% נכון לאוקטובר 2018.

ג'קסונוויל מתאפיינת בעלות מחיה נמוכה באופן יחסי, כוח עבודה צעיר ואנשי צבא מיומנים בשלושה בסיסים צבאיים גדולים והשפעתם הכלכלית על האזור נמדדת בכ- 6.1 מיליארד דולר. איכות כח העבודה בג'קסונוויל משך חברות לאומיות ובינלאומיות בשנים האחרונות לבחור בעיר כמרכז לפעילות בתעשיות המימון, תעופה, ביו-רפואה ולוגיסטיקה. מגמה זו נמשכת גם בשנת 2018, כאשר ברבעון השלישי לשנה זו שיעור האבטלה עמד על 3.6% בלבד, עם תוספת של 21,600 משרות חדשות בשוק העבודה על פני שנים עשר החודשים קודמים. כלומר, גידול היצע משרות שנתי ממוצע של 3.1%.

בתחילת שנת 2017 נרשמה ירידה בשיעור התעסוקה ובמספר המשרות הפנויות בג'קסונוויל, עקב פגיעתה של סופת ההוריקן "אירמה". עם זאת, עד לסוף חודש דצמבר 2017 התאושש שוק העבודה באזור באופן חד, ואף נוספו 18,000 משרות חדשות במשך השנה. יתרה מכך, ג'קסונוויל דורגה במקום השלישי בפלורידה, בגידול במקומות עבודה, לפי מדד ה- MSA (Metropolitan Statistical Areas) עם שיעור גידול של 2.8% וכן, שיעור האבטלה ירד ב-1.1%.

למיטב ידיעת החברה, לא מתוכננת פעילות בניה חדשה ב- CBD של העיר ועל כן החברה צופה עלייה בשיעורי התפוסה. צמיחה בסקטור השירותים הפיננסיים דחפה בשנים האחרונות את הביקוש למשרדים.

ד. Jackson, Mississippi⁷⁰

ג'קסון היא עיר הבירה של מדינת מיסיסיפי ובשל כך קיימת בה נוכחות משמעותית של משרדי ממשל, חינוך ושירותים עסקיים קשורים המניעים צמיחה.

שיעור צמיחת התעסוקה בעיר עומד על כ-3.63% לשנה ושיעור האבטלה הינו כ-4% נכון לחודש ספטמבר 2018. עד שנת 2020, קיים צפי לגידול משמעותי באוכלוסייה של כ-620 אלף תושבים נוספים בעיר (שיעור צמיחה של 24.56% באוכלוסיית העיר בהשוואה לשנת 2000).

למיטב ידיעת החברה, לא מתוכננת בניה של שטחים חדשים וקיים צפי כי מספר נכסי B Class יומרו לשימושים אחרים. האמור צפוי להוביל להמשך הביקוש למשרדי A Class.

⁶⁹ הנתונים האמורים להלן נלקחו מתוך - the CBRE 2017 Southeast U.S. Real Estate Market Outlook for Jacksonville, Florida and the JLL Skyline Report for Jacksonville as of March 31, 2017, על סקירה של CUSHMAN & WAKEFIELD לרבעון שלישי לשנת 2018. כתובת האתר: <https://www.bls.gov> וכן על נתוני http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2018/Jacksonville_Americas_MarketBeat_Office_Q32018.pdf

⁷⁰ הנתונים האמורים להלן נלקחו מתוך - the Co-Star Office Market Report as of June 30, 2017 and the CBRE Office Market Report as of December 31, 2016.

ה. ⁷¹Indianapolis, Indiana :

אינדיאנפוליס, הינה עיר הבירה וכן העיר בעלת שיעור האוכלוסייה הגבוה ביותר במדינת אינדיאנה ובמקום ה-15 במדד הערים המאוכלסות ביותר בארה"ב. שיעור האבטלה נכון לרבעון השלישי לשנת 2018 באינדיאנפוליס עומד על 3.3%, שיעור נמוך בכ- 0.6% מהממוצע בארה"ב.

שוק המשרדים באינדיאנפוליס נמצא במגמה חיובית מזה כ-18 חודשים כאשר במהלך השנה האחרונה, נכון לסוף הרבעון השלישי לשנת 2018, חל גידול של כ-52,000 ר"ר בשטחי הנדל"ן למשרדים המאוכלסים. בהתאמה שיעור המשרדים הפנויים נכון לאותה תקופה עומד על 16.4% והוא נמוך בכ-0.4% מהרבעון הראשון לאותה שנה. כמו כן, ניכרת מגמה חיובית במחיר השכירות הממוצע אשר עומד על 19.61 דולרים נכון לסוף הרבעון השלישי לשנת 2018, ביחס למחיר שכירות ממוצע של 18.68 דולרים ברבעון הראשון.

ו. ⁷²Cleveland, Ohio :

העיר קליבלנד הינה העיר השנייה בגודלה במדינת אוהיו וכן העיר ה-51 בגודלה מבין כלל הערים בארה"ב. שיעור האבטלה בעיר נכון לסוף הרבעון השלישי לשנת 2018, עומד על 5.2%, שיעור הגבוה מהממוצע הכלל ארצי בארה"ב אך המשקף מגמת ירידה של כ-0.7% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2017.

שיעור המשרדים הפנויים בעיר עומד על כ-8.6% לעומת 9.3% ברבעון המקביל בשנת 2017. במהלך השנה, נכון לרבעון השלישי לשנת 2018, חל גידול של כ-890,000 ר"ר בשטחי הנדל"ן למשרדים המושכרים.

ז. ⁷³Richmond, Virginia :

בשנת 2018 נרשם גידול של כ-10,400 משרות חדשות ושיעור אבטלה של כ-3.1% אל מול שיעור אבטלה של כ-3.9% בשנת 2017, כאשר גידול בהיצע המשרות וירידה בשיעורי האבטלה באופן יציב ומתמשך בשנים האחרונות גרמו לרמות ביקוש יציבות לשטחי משרדים בריצ'מונד, וירג'יניה.

שטחי הנדל"ן אשר אוכלסו בשנת 2018 עומד על כ-6,000 ר"ר אשר ממשיך את מגמת האיכלוס החיובית באזור זה במשך מספר שנים. בהתאמה לכך, מחיר השכירות הממוצע לר"ר עלה לכ-19.14\$ אל מול מחיר ממוצע של 18.89\$ בשנת 2017. בנוסף, שיעור המשרדים הפנויים עומד נכון לרבעון האחרון לשנת 2018 על כ-6.8% ומלאי שטחי המשרדים הכולל עומד על כ-56,607,063 ר"ר.

כמו כן, ניכרת עלייה במחיר שכירות ממוצע לר"ר נכון לסוף הרבעון השלישי לשנת 2018, אשר עומד על כ-17.31 דולרים, אל מול מחיר שכירות של כ-17.23 דולרים ברבעון השלישי לשנת 2017.

7.6.2. ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה :

⁷¹ הנתונים האמורים נלקחו מהערכת שווי של שוק המשרדים באינדיאנפוליס אינדיאנה לרבעון שלישי לשנת 2018, ע"י CUSHMAN & WAKEFIELD וכן על נתונים מדוח סקירה של BBG אשר מבוססת על נתוני Costar Property .

⁷² הנתונים האמורים נלקחו מהערכת שווי של שוק המשרדים בקליבלנד אוהיו לרבעון שלישי לשנת 2018, ע"י CUSHMAN & WAKEFIELD וכן על נתונים מדוח סקירה של BBG אשר מבוססת על נתוני Costar Property .

⁷³ הנתונים האמורים נלקחו מהערכת שווי של שוק המשרדים בריצ'מונד וירג'יניה לרבעון רביעי לשנת 2018, ע"י CUSHMAN & WAKEFIELD .

יצוין כי סביבת ריבית נמוכה תורמת לעליית מחירים בשוק הנדל"ן בארה"ב ככלל, ובשוק הנדל"ן למשרדים בארה"ב, בפרט. זאת היות וסביבת ריבית כאמור מאפשרת שמירה על עלויות מימון ברמה נמוכה יחסית, ותומכת בהמשך הגידול בשוויים של נכסי נדל"ן. יתר על כן, תשואת חסר המאפיינת אפיקי השקעה מסורתיים וסולידיים יותר, הובילה לעליה בהיקף הביקוש לנכסי נדל"ן מניבים.

עם זאת, העלאה משמעותית של שיעור הריבית, במידה ותתרחש, צפויה לייקר את עלויות המימון המאפיינות את שוק הנדל"ן בארה"ב, ובכך להוביל לרמת מחירים נמוכה יותר אשר עשויה להוריד את שווי הנדל"ן.

יצוין, כי הניסיון רב השנים של קבוצת הרץ בשוק הנדל"ן האמריקאי, ובכלל זה בתקופות המיתון בכלכלת ארה"ב במהלך משבר הסאב-פריים, יש בו כדי לסייע לחברה להתגבר ולהסתגל גם בתקופות טובות פחות במשק האמריקאי.

הערכותיה של החברה בדבר הסביבה הכלכלית (ובפרט, בדבר סביבת הריבית) בארה"ב על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום בנוגע לפעילותה, ועל תחזיותיה ביחס להשפעות של התפתחויות אפשריות של משבר פיננסי בשווקי העולם על פעילותה. לאור התנודתיות הרבה בשווקים, אין ודאות באשר להמשך השפעתו על המצב הכלכלי בארה"ב וכתוצאה מכך קיימת אי ודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לקבוצה ולפעילותה.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראו סעיף 7.15 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7.7 תחום הנדל"ן להשקעה

7.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

7.7.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור בסעיף 7.2 לעיל, נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף, לחברה תחום פעילות אחד: תחום הנדל"ן להשקעה, במסגרתו, החברה פועלת, באמצעות חברות מוחזקות, בהשכרת מבנים מניבים למטרת משרדים בדרך של רכישה, מימון, ניהול, פיתוח, השבחה והשכרה של בנייני משרדים.

נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף, לחברה 42 נכסי נדל"ן מניב המונים 71 בניינים המושכרים למטרת משרדים, בשטח כולל להשכרה של כ- 19.5 מיליון ר"ר ובאחוז תפוסה ממוצע של 81%. נכסי ה-OP מושכרים לכ-1,337 שוכרים שונים ושוויים ההון נכון ליום 31 במרץ 2019 הינו כ- 2,730,586 אלפי דולר.

החברה פועלת בתחום פעילותה באמצעות החזקתה ב-OP, המחזיקה בתאגידים מוחזקים (LLC או שותפויות מוגבלות), המחזיקים לבדם, במישרין או בעקיפין, בחברות נכס המחזיקות בזכויות נדל"ן מניב המיועד למשרדים. יצוין כי נכסי ה-OP מנוהלים על ידי חברה בבעלות ילדי הרץ, המעניקה לנכסים אלה שירותי ניהול נכסים (Property Management Agreement), כמפורט בסעיף 7.12 להלן.

7.7.1.2 מדיניות רכישה ומימוש נכסים

האסטרטגיה העסקית של החברה מבוססת על איתור הזדמנויות עסקיות בתחום המשרדים להשכרה במרכז העסקים של ערים (CBD) בשווקים צומחים אשר עברו זה מכבר, או נמצאים בעיצומן של עבודות פיתוח עירוניות משמעותיות בתחומי התשתיות, דיור, מסחר, עסקים, תרבות, פנאי וספורט. החברה תפעל למקד את השקעותיה בנכסים בעלי רמת איכות בדירוג השקעה בעלי פוטנציאל צמיחה לאורך זמן, בין היתר בזכות מיקום גיאוגרפי, מקומות חניה, תמהיל שוכרים איכותי, מפרט תחזוקה גבוה ויתרונות שוק ייחודיים באזור.

הפרמטרים המרכזיים העומדים בפני החברה לפני ביצוע החלטת השקעה בנכס הינם כדלקמן:

- א. נכסי משרדים ברמת איכות גבוהה (Class A);
- ב. נכסים בעלי שיעורי תפוסה נמוכים מהממוצע בשוק בו נמצא הנכס (שיעור תפוסה של לכל הפחות כ-60%) ובהם ניתן לייצר ערך באמצעות השבחות (Improvements);
- ג. רכישת נכסים במחירים המשקפים הנחה ביחס למחירי השוק;
- ד. נכסים אשר נבנו אחרי שנת 1970;
- ה. נכסים אשר שטחם עולה על 200,000 ר"ר;
- ו. לחברה עדיפות לאיתור עסקאות בשווקים משניים בארה"ב (Secondary market) ולא בערים הגדולות ביותר אך בערים מרכזיות שאוכלוסייתן אינה פחותה מ-300,000 תושבים;
- ז. מיקוד בנכסים בעלי פוטנציאל לריבוי וגיוון שוכרים;
- ח. רכישת נכסים ברמת תחזוקה נאותה ובעלי חלוקה יעילה של השטחים להשכרה;

ט. נכסים הממוקמים במרכזי אותן ערים (Downtown) ובמרכזי עסקים של אותן ערים (CBD), בקרבה לקווי תחבורה ציבורית מרכזיים ותשתיות ציבוריות (שדות תעופה, כבישים מהירים וכד'), באזורים המוגדרים כאזורי עבודה, מגורים ובילוי;
 י. נכסים באזורים בהם ככלל אין בנייה חדשה למשרדים וקיימת ירידה במלאי משרדים באיכות נמוכה יותר מנכסי היעד של החברה (מסוג Class C-1 Class B);
 ככלל, נכון למועד התשקיף, החברה אינה צופה כי תממש נכסים המוחזקים על ידה בטווח הנראה לעין.

7.7.1.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

התפתחות תחום הנדל"ן להשקעה באזורים בהם פועלת החברה קשורה בהתפתחויות במצב הכלכלי בארה"ב. לפרטים ראה סעיף 7.6 לעיל.

7.7.1.4. תנאי השכירות בנכסי ה-OP

מרבית נכסי ה-OP בתחום הפעילות, הינם Multi Tenants Property, קרי, נכס המושכר למספר שוכרים במובחן מנכס המושכר לשוכר יחיד.

א. תמהיל השוכרים

i. שוכרים שונים בשכירות חופשית

מרבית נכסי ה-OP בתחום הפעילות, מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים כאשר גובה דמי השכירות נקבע במו"מ מול מחלקת השכרת הנכסים של חברת הייעוץ והשוכר הרלבנטי.

ii. טיב השוכרים

כאמור לעיל, מרבית נכסי ה-OP מושכרים לשוכרים איתנים⁷⁴, בתחומי עיסוק שונים ומגוונים. על שוכרי החברה ניתן למנות חברות בינלאומיות ידועות שם בתחומי הבנקאות, הביטוח, התקשורת, הרפואה והטכנולוגיה דוגמת: Morgan Spectrum Health, AT&T, AIG, Merrill Lynch, Bank of America, Wells Fargo, Stanley ו-Lockheed Martin. כמו כן, החברה משכירה חלק מנכסיה בתחום הפעילות, לתאגידים וגופים ממשלתיים, דוגמת הבולשת הפדרלית (FBI), הרשות לאכיפת נושאי האלכוהול, הטבק, הנשק וחומרי הנפץ (ATF) ושירות המרשלים של ארצות הברית (US Marshals) (באמצעות ה-GSA)⁷⁵. כמו כן, ניתן למנות עם שוכריה של החברה, פירמות ידועות שם בתחום עריכת הדין, כגון Greensfelder Hember & Gale ופירמות רואי חשבון ידועות כגון Deloitte ו-KPMG.

כאמור לעיל, GSA, הינה סוכנות ממשלתית של ממשלת ארה"ב, המוסמכת להתקשר בחוזים ארוכי טווח, המגובים באשראי של ממשלת ארה"ב. יצוין כי היקף שוכרי ה-GSA⁷⁶, של החברה אינו מהותי וסך ההכנסות משכירות משוכרים אלה, נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף הינו כ-1.10% מסך הכנסות החברה משכירות (להלן: "שוכרי GSA").

להלן פיזור תמהיל השוכרים למי תחומי פעילות:

⁷⁴ לעניין זה יצוין כי חברת הייעוץ מבצעת בדיקה של פרופיל האשראי של שוכרים פוטנציאליים.
⁷⁵ General Services Administration, סוכנות עצמאית של ממשלת ארה"ב אשר עוסקת בין היתר, בניהול והשכרה של נדל"ן עבור סוכנויות פדרליות שונות.
⁷⁶ להגבלות בהסכמי השכירות בהם מתקשרת ה-REIT עם שוכרי GSA, ראו בסעיף ג' להלן.

תחום פעילות	כאחוז מסך הכנסות השכירות של ה-REIT ליום 31 במרץ 2019
משרדי עורכי דין	32.37%
שירותים פיננסיים ובנקים	22.38%
שירותי ייעוץ ושירותים מקצועיים אחרים	16.12%
מוסדות רפואיים	5.59%
שוכרי GSA (1.33% בלבד) וארגונים ללא מטרות רווח	5.66%
פירמות רוי"ח	3.57%
אחרים	1.10%
טכנולוגיה	8.90%
תקשורת ומידע	2.00%
פרסום	0.23%
אומנות ובידור	2.08%

ב. היעדר תלות בשוכר יחיד

נכון למועד התסקיף, לחברה מעל 1,337 שוכרים בפיזור תחומי פעילות רחב. נכון למועד התסקיף, לחברה אין תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום פעילותה. כאמור לעיל, כחלק מהאסטרטגיה של החברה הרוב המוחלט של נכסי ה-OP אינו מושכר לשוכר בודד, אלא לריבוי שוכרים.

ג. הסכמי השכירות למטרת משרדים:

כאמור לעיל, נכסי ה-OP בתחום הפעילות מושכרים למטרת משרדים. תנאי הסכמי השכירות של נכסים אלו נתונים למשא ומתן בין חברת הנכס ובין השוכרים עצמם, לפיכך הסכמי השכירות שונים זה מזה. על אף זאת, להלן טבלה המרכזת באופן כללי תנאים מהותיים שדומים בעיקרם בהסכמי השכירות השונים למשרדים ומסחר:

הפרמטר	הוראות הסכמי שכירות משרדים
הגדרות	הסכם להשכרת שטח משרדים בתוך בניין משרדים (להלן בהתאמה: "ההסכם", "המושכר" ו-"הנכס") אשר נחתם בין חברת הנכס לבין השוכר (להלן בהתאמה: "משכיר" ו-"השוכר"), לתקופה אשר נקבעה בהסכם. חלק מן ההסכמים כוללים אופציה להארכת ההסכם.
מטרת השכירות	המושכר ישמש את השוכר למטרות המוגדרות בהסכם בלבד, שהינן על פי רוב, שימוש כללי למשרדים. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים רשימת שימושים אסורים במושכר (לדוג' הימורים ופעילות פוליטית).
משך השכירות	ההסכמים הינם לרוב ארוכי טווח, לתקופה קבועה הנעה לרוב בין חמש (5) שנים לעשר (10) שנים. בחלק ניכר מההסכמים, לשוכר קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות בחמש (5) או עשר (10) שנים נוספות (בהודעה מראש של מספר חודשים, לפי מחיר שוק, Fair Market Value Rate).
דמי שכירות בסיסיים	המשכיר זכאי לדמי שכירות שנתיים קבועים המשולמים לו ב-12 תשלומים שווים. לרוב, דמי השכירות עולים בשיעור הקבוע בהסכם (להלן: "דמי שכירות בסיסי").
השתתפות בהוצאות	ברוב הנכסים, השוכר משלם למשכיר, בתשלומים חודשיים, את חלקו היחסי בהתאם לתקציב תפעולי צפוי, של כלל ההוצאות הכרוכות בתפעול וניהול הנכס, וכן בכל המיסים העירוניים ותשלומים נוספים מכוח חוק (להלן: "תשלומים נוספים"). בסיום השנה או בסמוך לה מבצע המשכיר חישוב של העלות התפעוליות בפועל, במידה וההוצאות התפעוליות הצפויות היו נמוכות מההוצאות התפעוליות בפועל באחריות השוכר לשלם למשכיר את ההפרש, היה וההוצאות התפעוליות הצפויות היו גבוהות מההוצאות התפעוליות בפועל ינכה המשכיר סכומים אלו מחובותיו התלויים של השוכר. ברוב הנכסים התשלום יתווסף לשכר הדירה החודשי. המשכיר יספק, על חשבון התקציב התפעולי, בין היתר, שירותי ניקיון, חימום וקירור.

הפרמטר	הוראות הסכמי שכירות משרדים
	שוכרי GSA – הממשלה תשלם למשכיר את ההפרש בתשלומי המיסים, בתשלום חד-שנתי, או, אם ההפרש שלילי, ינכה המשכיר סכומים אלו מחובותיו התלויים של השוכר.
שכירויות משנה והמחאות זכויות	השוכר אינו רשאי לבצע כל השכרת משנה או המחאות זכויות במושכר ללא אישורו של המשכיר בכתב, המשכיר לא יסרב להעניק לשוכר אישור כאמור באופן בלתי סביר.
בטוחות	בחלק מהנכסים, על השוכר להפקיד בידי המשכיר פיקדון לשם הבטחת חובותיו, לרבות תשלום דמי השכירות ותשלומי חובה אחרים. הפיקדון מוחזר לשוכרים, ללא תוספת ריבית, בתום תקופת השכירות. שוכרי GSA – שוכרים ממשלתיים אינם נדרשים להפקיד בטוחות.
תיקוני ליקויים (למעט אלו שנגרמו מ-"אסון" כהגדרתו בהסכם)	התיקונים והאחריות לשמירה על מצבו התקין של המושכר הינם באחריות השוכר. על אף האמור לעיל, באחריות המשכיר לשמור על פעילות תקינה של המעליות, מערכת החימום והקירור, מערכת החשמל, הצנרת, הקירות החיצוניים, החלונות, הגג וכל שטח ציבורי בבניין, ולתקנם על חשבון, למעט ליקויים שנגרמו כתוצאה מרשלנות השוכר.
עבודות במושכר	שוכרי GSA – התיקונים והאחריות, למעט נזקים שנגרמו כתוצאה מרשלנות השוכר, הינם באחריות המשכיר. חל איסור על השוכר לעשות שינויים מהותיים במושכר ללא קבלת הסכמה בכתב של המשכיר. ברוב הנכסים, שינויים קוסמטיים פנים משרדיים לא יצריכו את אישור המשכיר. שוכרי GSA – לרוב, הממשלה רשאית להתקין מערכת אבטחה נפרדת.
הפרות	ההפרות הבאות תהנה, בין היתר, עילה להתרת ההסכם מצד המשכיר (לפי שיקול דעתו): אי תשלום שכר דירה במועד, העברת זכויות בנכס ללא אישור המשכיר וחדלות פירעון השוכר. ברוב הנכסים, במידה ונוצר נזק המאלץ את פינוי השוכר למשך יותר מ-180 ימים, לשוכר קיימת אפשרות לביטול ההסכם.
אופציות ביטול ההסכם ע"י השוכר	שוכרי GSA – ברוב הנכסים, שוכרי GSA רשאים לבטל את ההסכם לאחר תקופה הנעה בין ארבע (4) לעשר (10) שנים ובהתראה מראש של 60 עד 180 ימים. יצוין כי נכון למועד זה טרם ביטל שוכר GSA את הסכם השכירות מיוזמתו כאמור לעיל באילו מנכסי ה-OP, הנמנים על הזכויות המועברות.
שיפוי	המשכיר ישפה את השוכר על כל הנזקים, ההוצאות וההפסדים שנגרמו לשוכר כתוצאה ממעשיו של המשכיר (למעט פעולות מכוונות ורשלניות מצד השוכר או שאינם בשליטת המשכיר). השוכר ישפה את המשכיר על כל נזק שנגרם ע"י השוכר בנכס (לרבות מקרי מוות, תאונות וגניבה ולמעט פעולות מכוונות או רשלניות מצד המשכיר).
ביטוח	ברוב הנכסים, המשכיר מתחייב לביטוח המושכר, פעולותיו במושכר, שריפות בקשר עם השטח והמושכר ופוליסת ביטוח המכסה את המשכיר מפני הפסדים פיננסיים הקשורים להשכרה. השוכר מתחייב לביטוח המושכר בקשר עם אופי פעולות השוכר במושכר, עם ציוד השוכר בנכס ועם אירועים של שריפות, הצפות, רעידות אדמה וכד'.
פינוי השוכרים	באם השוכר אינו מפנה את הנכס במועד אשר נקבע בין הצדדים, שכר הדירה אשר יחויב בו השוכר, לאחר המועד כאמור, יהא לכל הפחות בשיעור 125% משכר הבסיס; זאת מבלי לפגוע בתרופות אחרות להן זכאי המשכיר לפי כל דין.
שמירה על דינים וחוקים	השוכר מתחייב כי הוא יציית לכל הדינים הרלבנטיים למושכר וכן להוראות המשכיר כפי שאלו באות לידי ביטוי בהסכם השכירות.

7.7.1.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ככלל, תחום הנדל"ן המניב מאופיין בתחרותיות רבה, הכוללת מגוון רב של גופים מקומיים וזרים לרבות, קרנות ריט אחרות, בנקים מסחריים, חברות ביטוח, קרנות השקעה פרטיות, קרנות גידור ומשקיעים אחרים בעלי מקורות מימון גדולים משל החברה.

התחרות עשויה להפחית את מספר ההזדמנויות העסקיות הזמינות עבור החברה, לגרום לחברה לשלם מחירים גבוהים יותר על השקעות פוטנציאליות וכן אף להוריד את רמת הביקוש לנכסי משרדים להשכרה באזורי הפעילות של החברה. בהתאמה לכך, תחרות עם

מוכרי נכסים בעלי מאפיינים דומים לנכסי ה-OP עשויה להוביל לכך כי החברה תקבל תמורה נמוכה יותר בעבור מכירת נכסים או לעיכוב מכירות כאמור לאור הצפי לתמורה שאינה עונה על ציפיות החברה.

בכל הנוגע לתפעול של נכסי ה-OP, החברה חשופה לתחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הבניה של המבנים המושכרים והיכולת להתאים משרדים לדרישות השוכר; (4) רמת התחזוקה והשירותים הנלווים ו- (5) שיווק.

כמו כן, בעת סיום תקופת חוזי שכירות ובבואם של שוכרים לחדש חוזי שכירות כאמור, חשופה החברה לתחרות משמעותית באזורי הפעילות בהם לשוכרים ישנו מגוון רחב של נכסים להשכרה, מה שעשוי להכריח את החברה להורדה של מחירי השכירות והענקת תנאים נוחים יותר לשוכרים.

7.7.1.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

החברה סבורה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחתה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- א. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה;
- ב. מיקוד גאוגרפי של הנכסים בערים בינוניות - גדולות בעלות מרכז עסקים ידוע;
- ג. פריסה גיאוגרפית;
- ד. ניסיון רב שנים ושם טוב;
- ה. הנהלה מקצועית וותיקה (המנהלים המרכזיים בקבוצת הרץ מכחנים בתפקידם למעלה מ-15 שנים בממוצע);
- ו. יצירת קשרי ויחסי עבודה עם גורמים מקומיים הרלוונטיים לביצוע עסקאות בתחום;
- ז. איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש;
- ח. קשר רב שנים עם משקיעים פיננסיים בעלי איתנות פיננסית המאמינים בחברה ובעליה;
- ט. היכרות רבת שנים עם גופי מימון בנקאיים וחוף בנקאיים בארה"ב;
- י. איתנות שוכרים. לחברה שוכרים איכותיים, לרוב איתנים פיננסיות, הנמנים על גופים גדולים;
- יא. מיקוד בנכסים עם פוטנציאל לריבוי וגיוון של שוכרים (Multi Tenants Properties), המאפשר אי תלות בשוכר יחיד בנכס;
- יב. ניהול פנימי ללא הסתייעות בגורמים חיצוניים לחברה;
- יג. שם טוב ומוניטין טובים של יהודה הרץ כיום נדל"ן מצליח ב-41 השנים החולפות.

7.7.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

א. חסמי כניסה:

- i. הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום הפעילות; יכולת גיוס מימון זר (בנקאי ואחר) באופן שההון העצמי והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה גבוהה על ההון העצמי;
- ii. הצורך ברכישת נכסים מניבים מהותיים בעלי פוטנציאל רווחי, נדרשת נגישות להזדמנויות עסקיות, אשר נוצרות בד בבד עם ביסוס מעמד החברה בשוק הנדל"ן;
- iii. זמינות להון כמשלים הון עצמי מקרב משקיעים קבועים, לפי הצורך;

ב. חסמי יציאה:

i. יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

7.7.1.8. תחליפים לפעילות החברה

התחליף העיקרי הקיים להשכרת משרדים הינו בעלות ישירה של השוכרים בנכסים.

7.7.1.9. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן מובאת סקירת דינים תמציתית בקשר עם תחום פעילות החברה. כמו כן, לפרטים בדבר הוראות חוק הקשורות עם קרנות ריט בארה"ב ראו בפרק 5.25.

א. ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן (Title Insurance):

פוליסת ביטוח מסוג Title Insurance (להלן: "ביטוח זכות הבעלות") הינה פוליסת ביטוח הנרכשת לרוב במועד רכישת נכס, המיוחסת לנכס מסוים ומקנה למבוטח, אשר מגיש תביעה בתום לב העומדת בתנאי הפוליסה, כיסוי עד לגובה הסכום הנקוב בפוליסה, שהינו בדרך כלל מחיר הרכישה של הנכס, בכל מקרה של הפסד או נזק שיגרם עקב פגם, אשר מקורו עובר למועד הוצאת הפוליסה (Owner's Policy), בזכות הבעלות שרכש המבוטח בנכס או עקב חוסר יכולת המבוטח להעביר מבחינה משפטית את זכות בעלותו לצד שלישי.

הפגמים כאמור כוללים גם תביעות נגד המבטח שעילתן בכך שנכון למועד הרכישה (Closing) לא שולמו על ידי המוכר כל התשלומים אותם היה חייב בגין מכירת הנכס לרבות כל המיסים החלים על הנכס, שיש באי תשלומם משום יצירת זכות בנכס (Lien). בשונה ממרבית סוגי הביטוח, מדובר בכיסוי ביטוחי המכסה אירועים שבעבר או אירועים עתידיים. ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן מגן מפני פגמים חבויים. הפוליסה כוללת גם התחייבות של חברת הביטוח לשפות את המבוטח בסכום הוצאותיו המשפטיות שהוצאו כחלק מהגנה על זכות בעלותו בנכס, והכל בכפוף לכך שהתביעה הוגשה על יסוד עילה מוצדקת ובהתאם לתנאי הפוליסה.

ביטוח זכות הבעלות נרכש גם במקרים מסוימים לטובת מלווה המשכנתא על הנכס (Loan Policy). במקרה כאמור הסכום הנקוב בפוליסה הינו סכום ההלוואה ובעל הפוליסה הוא המלווה. פוליסה כאמור מעניקה כיסוי למלווה במקרים כמפורט בסעיף זה ובמקרים בהם מתברר כי קיימות משכנתאות עדיפות על הנכס עליהן לא ידע המלווה. במקרה של פיצוי על פי הפוליסה, הסכום לו יהיה זכאי המלווה יהיה סכום ההלוואה כפי שיהיה באותו מועד (קרן וריבית), או שווי השוק של הנכס המבוטח, לפי הנמוך, כך שפוליסת הביטוח מסוג Owner's Policy מטיבה עם בעל הנכס אשר הנכס משועבד בגינו.

הסיכון אותו בא הביטוח לכסות הינו של "פגמים נסתרים" בנכס שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה של המרשמים הפתוחים לציבור, כגון, מרמה, התחזות, פגם בחוליה מוקדמת בשרשרת הבעלות וטעויות במרשם.

ביטוח זכות הבעלות אינו מבטיח שהנכס יישאר בידי המבוטח אך מקום בו הפגם הינו מסוג המכוסה על ידי הפוליסה יהיה המבוטח זכאי לפיצוי עד לגובה הסכום המקסימלי הנקוב בפוליסה או סכום ההלוואה. פרמיית הביטוח משולמת בתשלום חד פעמי אשר כנגדו מוצאת הפוליסה. יצוין כי ככלל, במקרים בהם הנכס מבוטח הן בפוליסת ביטוח מסוג Owner's Policy והן בפוליסת ביטוח מסוג Loan Policy, הפיצוי אותו יקבל המבוטח, שאינו המלווה (שהפיצוי שיקבל יהא סכום ההלוואה או שווי שוק, לפי הנמוך), הינו בגובה נזקו, קרי ההון שהשקיע ברכישת הנכס.

עובר להוצאת פוליסת הביטוח עורכת חברת הביטוח בדיקה של הנכס והחוקים החלים עליו ולפוליסה מצורפת רשימת חריגים לכיסוי שמקנה הביטוח בה נכלל פירוט של משכנתאות הרובצות על הנכס, שעבודים, חובות לספקים ונותני שירותים, זכויות על פי דין וזכויות נלוות לנכס, כגון: תקנון נכס קונדו, הסכם חכירה בנכס קו-אופ⁷⁷, הצהרת נכס קונדו וכדומה. תביעה בעילה הנכללת ברשימת החריגים הנ"ל אינה מכוסה בפוליסת הביטוח. חשיבות הרשימה הינה בהתראה על קיומם של הפגמים כך שביכולת המבוטח להעריך את הסיכון קודם לרכישת הנכס.

פוליסות ביטוח זכות הבעלות כפופות להוראות החוקים של המדינה בה מצוי הנכס, לפי העניין, המחייבים כיסוי מקרים מסוימים ומתירים רשימה מוגבלת של חריגים

⁷⁷ יצוין כי החברה אינה מחזיקה בנכסים מסוג זה.

כלליים, כמפורט להלן, בהם יהיה המבטח פטור. הנוסח המקובל של ביטוח זכות הבעלות כולל ארבעה חריגים מקובלים אשר בהתקיימם לא יזכה המבוטח לפיצוי למרות פגיעה בזכותו בנכס, כדלקמן:

- א. פגמים הקשורים בחוקי תכנון ובנייה.
- ב. הפקעת הנכס על ידי המדינה.
- ג. פגמים, תביעות נוגדות וכל ענין אחר אשר: (1) המבוטח יצר אותם או הסכים להם או קיבל אותם על עצמו; (2) לא ניתן היה לגלותם בבדיקה ולכן לא היו ידועים לחברת הביטוח אך היו ידועים למבוטח במועד הוצאת הפוליסה או קודם לכן ולא ניתן להם גילוי; (3) לא גרמו למבוטח נזק או הפסד; (4) נוצרו לאחר מועד הוצאת הפוליסה; (5) נוצרו עקב כך שהמבוטח הפר את התחייבותו לתשלום התמורה עבור הנכס.
- ד. אי סחירות של הנכס כגון, מקרה בו צד ג' אינו מעוניין לרכוש, לשכור או להלוות כסף כנגד הנכס.

הכיסוי על פוליסת ביטוח הבעלות מוקנה לרוכש הפוליסה בלבד, אולם תוקפה של הפוליסה נשמר גם מקום בו הרוכש מעביר את זכויותיו בנכס לאחר, וזאת במקרים בהם יתבע בעל הפוליסה על ידי הבעלים החדש של הנכס בגין מצגים שנתן בקשר לנכס והמתייחסים לתקופה הקודמת למועד רכישת הפוליסה.

יצוין כי נכון למועד התשקיף, כל נכסי ה-OP מבוטחים בפוליסת ביטוח זכות הבעלות. נכון למועד התשקיף, לא נתקבלה כל טענה של מאן דהוא כנגד זכויות הבעלות בנדל"ן, בין על ידי צד ג' ובין על ידי חברת ביטוח זכות הבעלות.

ב. דיני איכות סביבה החלים על פעילות החברה

לפי חוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים ומקומיים בנושא השמירה על איכות הסביבה, החברות המוחזקות על ידי החברה עשויות להיות אחראיות לאיתור ולתיקון מפגעים וזיהומים בנכסים שהינם ו/או שהיו בבעלות החברה.

האמור לעיל נובע מכך שבעליהם ו/או מפעיליהם של מקרקעין, עשוי להידרש לאתר הימצאות של חומרים מסוכנים או רעילים או פליטות של מוצרי דלק או סכנות לפליטות בנכס האמור ולנקותם או לטפל בהם, וניתן להטיל עליו אחריות כלפי גופים ממשלתיים או צדדים שלישיים בשל נזק לנכס, עלויות החקירה, הניקוי והמעקב שצדדים אלה הוציאו בקשר לזיהום שאירע בפועל או זיהום צפוי. בנוסף בעלים קודם או מפעיל קודם של נכס עשוי להיחשב כאחראי אף הוא במקרה בו הסיבה לגרימת הזיהום או המפגע ארעה במועד בו הוא היה הבעלים או המפעיל של הנכס. החוקים האמורים מטילים בדרך כלל אחריות לניקוי ואחריות ללא קשר לאשם, בין אם הבעלים, ו/או המפעיל ידעו או לא ידעו על נוכחות המזהם או גרמו או לא גרמו לנוכחות הזיהום. האחריות על פי חוקים אלה עשויה להיות ביחד ולחוד למלוא הסכום של עלויות החקירה, הניקוי והמעקב שכבר הוצאו או שיהיה צריך להוציא בשל הפעולות שיש לנקוט, אם כי צד שתוטל עליו אחריות ביחד ולחוד עשוי להיות זכאי להשתתפות מצדדים אחראים אחרים, הניתנים לזיהוי ובעלי כושר פירעון בגין חלקם ההוגן בעלויות. העלויות הללו עשויות להיות עלויות ניכרות ובמקרים מסוימים אף לעלות על שווי הנכס. נוכחות של חומר מזהם או מחדל לפעול בצורה הולמת לניקוי מקרקעין שזוהמו, עלולים לפגוע ביכולת החברה למכור או להשכיר את הנכס או ליטול הלוואות תוך שימוש בנכס כבטוחה ועלולים לפגוע בהשקעתה.

למיטב ידיעת החברה אין לה חשיפה למפגעים כאמור לעיל.

ג. החוק בדבר אזרחי ארה"ב בעלי מוגבלויות (Americans with Disabilities Act)

על פי החוק בדבר אזרחי ארצות הברית בעלי מוגבלויות שנחקק בשנת 1990 (ADA) מקומות ציבוריים חייבים לעמוד בדרישות החוק הפדראלי להנגשה ושימוש לאנשים עם מוגבלויות. ה-ADA מאפשר לחייב הסרה של מחסומים מבניים המונעים גישה של אנשים בעלי מוגבלויות בשטחים ציבוריים מסוימים בנכסי הקבוצה, כאשר ניתן לסלק מכשולים אלה ללא קושי. אי ציות להוראות החוק בדבר אזרחים בעלי מוגבלויות עלול לגרום להטלת קנסות או לפסיקת פיצויים לתובעים פרטיים.

למיטב ידיעת החברה אין לה חשיפה בקשר עם החוק בדבר אזרחי ארה"ב בעלי מוגבלויות.

7.7.1.10. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

לפרטים אודות משטר המס החל על החברה ראו בפרק 5ב' ובסעיף 7.10 להלן.

7.7.2. פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב - מצרף (נתוני פרופורמה)

7.7.2.1. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלושה חודשים
שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 וביום 31 במרץ 2019 ולשנים 2018, 2017 ו-2016 :

פרמטר	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	31.3.2019	31.3.2018	2018	2017	2016
	(באלפי דולר)		(באלפי דולר)		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	93,949	89,105	369,400	336,052	289,075
רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)	(2,141)	(4,472)	(11,017)	122,104	74,487
רווחים מפעילות (מאוחד)	44,968	39,647	170,531	289,732	217,152
NOI מנכסים זהים (מאוחד)(*)	45,174	42,746	175,590	170,003	ל.ר.
סך הכל NOI (מאוחד)	48,594	45,247	187,105	170,835	145,132

(*) NOI מנכסים זהים לשנים 2017 ו-2018 ולרבעון ראשון של השנים 2018 ו-2019 הינם בגין נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2016.

7.7.2.2. טבלת פרמטרים לפי אזורים גיאוגרפים

אזור גיאוגרפי – ארה"ב:

ארה"ב			אזור גיאוגרפי
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	פרמטרים מאקרו כלכליים:
20,513.000	19,485.400	18,707.150	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי דולר) (PPP) ⁷⁸
55,534.799	54,347.289	53,548.883	תוצר לנפש (בדולר) (PPP)
2.8%	2.2%	1.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
1.09%	0.2%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
2.4	2.1	1.3	שיעור אינפלציה
2.19%	2.82%	3.14%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁷⁹
AA+	AA+	AA+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁸⁰
3.69 ש"ח	3.46 ש"ח	3.84 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה ⁸¹

לסקירות אודות הסביבה הכללית באזורים בהם מציגה החברה את פעילותה בפרק תיאור עסקי התאגיד, ראו סעיף 7.6 לעיל.

⁷⁸ הנתונים המפורטים לעיל בדבר תוצר מקומי גולמי, תוצר לנפש ושיעור האינפלציה בארה"ב נלקחו מאתר קרן המטבע הבינלאומית (נתוני שנת 2018 מבוססים על אומדן קרן המטבע הבינלאומית) בכתובת: <http://tinyurl.com/j5c9e6k>. יצוין כי ה-REIT לא פנתה לקבלת הסכמת קרן המטבע הבינלאומית להכללת המידע האמור לעיל, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

⁷⁹ הנתונים אודות התשואה על החוב הממשלתי המקומי לטווח ארוך מבוססים על נתוני הבנק המרכזי של ארה"ב, ה-Federal Reserve ביחס לתשואות של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של 30 שנים, אשר פורסמו בכתובת: <http://tinyurl.com/gup3gk7>. יצוין כי ה-REIT לא פנתה לקבלת הסכמת הבנק המרכזי האמריקאי להכללת המידע האמור לעיל, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

⁸⁰ הנתונים אודות דירוג החוב הממשלתי של ארה"ב לטווח ארוך נלקחו מאתר Trading Economics, בכתובת: <http://tinyurl.com/zelbb73>. יצוין כי ה-REIT לא פנתה לאתר למען קבלת הסכמתו להכללת המידע האמור לעיל, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

⁸¹ הנתונים אודות שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה נלקחו מאתר בנק ישראל, בכתובת: <http://tinyurl.com/huf5ebq>. יצוין כי ה-REIT לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת המידע האמור לעיל, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

7.7.3. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב - פילוחים ברמת תחום הפעילות

בטבלה שלהלן מוצגים פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2018 ו- 31 במרץ 2019 ולתקופות של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2016, 2017 ו-2018.

7.7.3.1. א. טבלה מצרפית לתחום הנדל"ן להשקעה (שימוש – משרדים)

א. פילוח שטחי נדל"ן מניב (ר"ר)

מדינה		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום	
		2016	2017	2018	31.3.2018	31.3.2019
אינדיאנה	במאוחד	1,736,143	1,736,143	1,736,143	1,736,143	1,737,295
	חלק החברה	1,736,143	1,736,143	1,736,143	1,736,143	1,737,295
לואיזיאנה	במאוחד	4,460,062	4,460,062	4,460,062	4,460,062	4,460,062
	חלק החברה	4,460,062	4,460,062	4,460,062	4,460,062	4,460,062
אוהיו	במאוחד	2,284,265	2,284,265	2,284,265	2,284,265	2,284,265
	חלק החברה	2,284,265	2,284,265	2,284,265	2,284,265	2,284,265
פנסילבניה	במאוחד	1,469,936	1,469,936	1,469,936	1,469,936	1,469,936
	חלק החברה	1,469,936	1,469,936	1,469,936	1,469,936	1,469,936
וירג'יניה	במאוחד	1,366,155	1,366,155	1,366,155	1,366,155	1,366,155
	חלק החברה	1,366,155	1,366,155	1,366,155	1,366,155	1,366,155
אחר	במאוחד	6,444,879	6,998,028	8,185,109	8,185,109	8,186,441
	חלק החברה	6,444,879	6,998,028	8,185,109	8,185,109	8,186,441
סה"כ	במאוחד	17,761,440	18,314,589	19,501,670	19,501,670	19,504,154
	חלק החברה	17,761,440	18,314,589	19,501,670	19,501,670	19,504,154

ב. שווי נדל"ן מניב (באלפי דולר)

מדינה		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום	
		2016	2017	2018	31.3.2018	31.3.2019
אינדיאנה	במאוחד	237,912	285,270	300,200	286,784	302,782
	חלק החברה	237,912	285,270	300,200	286,784	302,782
לואיזיאנה	במאוחד	554,251	590,597	623,276	595,519	628,421
	חלק החברה	554,251	590,597	623,276	595,519	628,421

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום			מדינה
2016	2017	2018	31.3.2018	31.3.2019		
275,900	288,300	293,000	291,473	295,389	במאחד	אוהיו
275,900	288,300	293,000	291,473	295,389	חלק החברה	
210,000	220,000	221,000	220,879	222,067	במאחד	פנסילבניה
210,000	220,000	221,000	220,879	222,067	חלק החברה	
188,800	232,500	254,600	238,284	255,853	במאחד	וירג'יניה
188,800	232,500	254,600	238,284	255,853	חלק החברה	
772,661	883,261	1,017,725	989,519	1,026,074	במאחד	אחר
772,661	883,261	1,017,725	989,519	1,026,074	חלק החברה	
2,239,524	2,499,928	2,709,801	2,622,458	2,730,586	במאחד	סה"כ
2,239,524	2,499,928	2,709,801	2,622,458	2,730,586	חלק החברה	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום			מדינה
2016	2017	2018	31.3.2018	31.3.2019		
6,936	21,328	21,472	5,111	5,817	במאחד	אינדיאנה
6,936	21,328	21,472	5,111	5,817	חלק החברה	
41,411	40,878	44,123	10,982	12,722	במאחד	לואיזיאנה
41,411	40,878	44,123	10,982	12,722	חלק החברה	
15,881	22,849	23,329	5,762	5,873	במאחד	אוהיו
15,881	22,849	23,329	5,762	5,873	חלק החברה	
11,708	10,446	10,372	2,232	2,631	במאחד	פנסילבניה
11,708	10,446	10,372	2,232	2,631	חלק החברה	
14,005	14,308	18,468	4,357	4,206	במאחד	וירג'יניה
14,005	14,308	18,468	4,357	4,206	חלק החברה	
55,191	61,026	69,341	16,803	17,345	במאחד	אחר
55,191	61,026	69,341	16,803	17,345	חלק החברה	
145,132	170,835	187,105	45,247	48,594	במאחד	סה"כ
145,132	170,835	187,105	45,247	48,594	חלק החברה	

ד. רווחי (הפסדי) שערוד (באלפי דולר)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום			מדינה
2016	2017	2018	31.3.2018	31.3.2019		
20,482	30,745	(3,645)	-	(721)	במאחד	אינדיאנה
20,482	30,745	(3,645)	-	(721)	חלק החברה	
17,320	20,419	(4,081)	(1,424)	665	במאחד	לואיזיאנה
17,320	20,419	(4,081)	(1,424)	665	חלק החברה	
10,245	1,751	(6,893)	-	(381)	במאחד	אוהיו
10,245	1,751	(6,893)	-	(381)	חלק החברה	
16,276	6,754	(4,758)	131	63	במאחד	פנסילבניה
16,276	6,754	(4,758)	131	63	חלק החברה	
7,471	33,742	8,305	(110)	(173)	במאחד	וירג'יניה
7,471	33,742	8,305	(110)	(173)	חלק החברה	
2,693	28,693	55	(3,069)	(1,594)	במאחד	אחר
2,693	28,693	55	(3,069)	(1,594)	חלק החברה	
74,487	122,104	(11,017)	(4,472)	(2,141)	במאחד	סה"כ
74,487	122,104	(11,017)	(4,472)	(2,141)	חלק החברה	

ה. דמי שכירות ממוצעים לר"ר לשנה (בדולר)

מדינה		לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		31.3.2018	31.3.2019	2018	2017	2016
אינדיאנה	במאחד	22	21	21	20	20
	חלק החברה	22	21	21	20	20
לואיזיאנה	במאחד	17	15	16	15	15
	חלק החברה	17	15	16	15	15
אוהיו	במאחד	18	18	18	18	18
	חלק החברה	18	18	18	18	18
פנסילבניה	במאחד	18	17	18	17	18
	חלק החברה	18	17	18	17	18
וירג'יניה	במאחד	18	19	20	17	17
	חלק החברה	18	19	20	17	17
אחר	במאחד	16	15	16	16	17
	חלק החברה	16	15	16	16	17
סה"כ	במאחד	21	20	21	20	20
	חלק החברה	21	20	21	20	20

ו. שיעורי תפוסה ממוצעים

מדינה		לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		31.3.2019	31.3.2018	2018	2017	2016
אינדיאנה	במאחד	86%	82%	88%	83%	78%
	חלק החברה	86%	82%	88%	83%	78%
לואיזיאנה	במאחד	85%	87%	86%	82%	86%
	חלק החברה	85%	87%	86%	82%	86%
אוהיו	במאחד	81%	81%	81%	80%	80%
	חלק החברה	81%	81%	81%	80%	80%
פנסילבניה	במאחד	84%	85%	84%	84%	85%
	חלק החברה	84%	85%	84%	84%	85%
וירג'יניה	במאחד	83%	83%	83%	78%	72%
	חלק החברה	83%	83%	83%	78%	72%
אחר	במאחד	76%	76%	77%	78%	79%
	חלק החברה	76%	76%	77%	78%	79%
סה"כ	במאחד	81%	81%	81%	80%	81%
	חלק החברה	81%	81%	81%	80%	81%

ז. מספר מבנים מניבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום			מדינה
2016	2017	2018	31.3.2018	31.3.2019		
3	3	3	3	3	במאחד	אינדיאנה
3	3	3	3	3	חלק החברה	
	9	9	9	9	במאחד	לואיזיאנה
9	9	9	9	9	חלק החברה	
5	5	5	5	5	במאחד	אוחיו
5	5	5	5	5	חלק החברה	
4	4	4	4	4	במאחד	פנסילבניה
4	4	4	4	4	חלק החברה	
7	7	7	7	7	במאחד	וירג'יניה
7	7	7	7	7	חלק החברה	
29	39	43	43	43	במאחד	אחר
29	39	43	43	43	חלק החברה	
57	67	71	71	71	במאחד	סה"כ
57	67	71	71	71	חלק החברה	

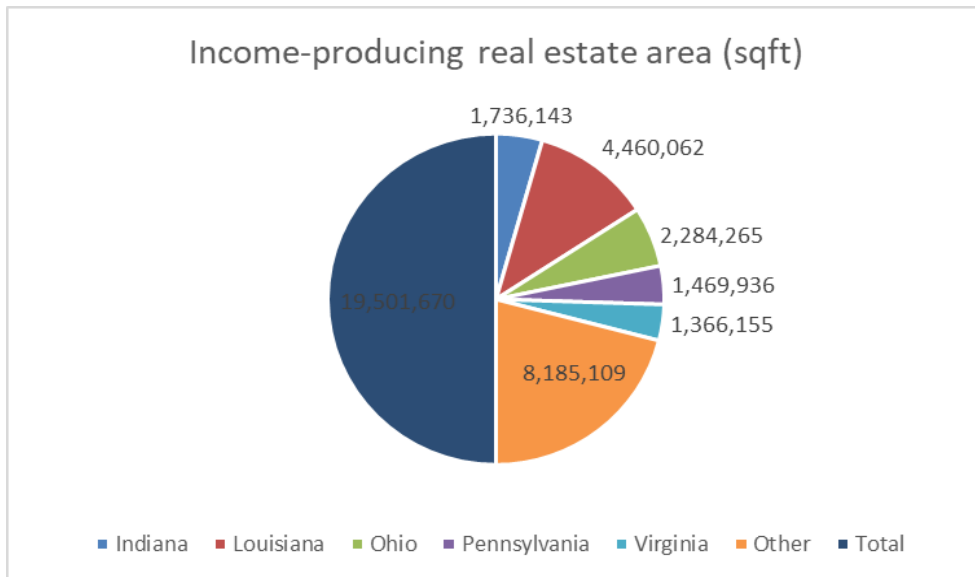
ח. שיעורי תשואה ממוצעים בפועל

מדינה		לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		31.3.2018	31.3.2019	2018	2017	2016
אינדיאנה	במאחד	7.1%	7.7%	7.2%	7.5%	8.4%
	חלק החברה	7.1%	7.7%	7.2%	7.5%	8.4%
לואיזיאנה	במאחד	7.4%	8.1%	7.1%	6.9%	7.5%
	חלק החברה	7.4%	8.1%	7.1%	6.9%	7.5%
אורג'ו	במאחד	7.9%	8.0%	8.0%	7.9%	8.2%
	חלק החברה	7.9%	8.0%	8.0%	7.9%	8.2%
פנסילבניה	במאחד	4.0%	4.7%	4.7%	4.8%	5.6%
	חלק החברה	4.0%	4.7%	4.7%	4.8%	5.6%
וירג'יניה	במאחד	7.3%	6.6%	7.3%	6.2%	7.4%
	חלק החברה	7.3%	6.6%	7.3%	6.2%	7.4%
אחר	במאחד	6.8%	6.8%	6.9%	7.5%	7.7%
	חלק החברה	6.8%	6.8%	6.9%	7.5%	7.7%
סה"כ	במאחד	6.9%	7.1%	6.9%	7.0%	7.6%
	חלק החברה	6.9%	7.1%	6.9%	7.0%	7.6%

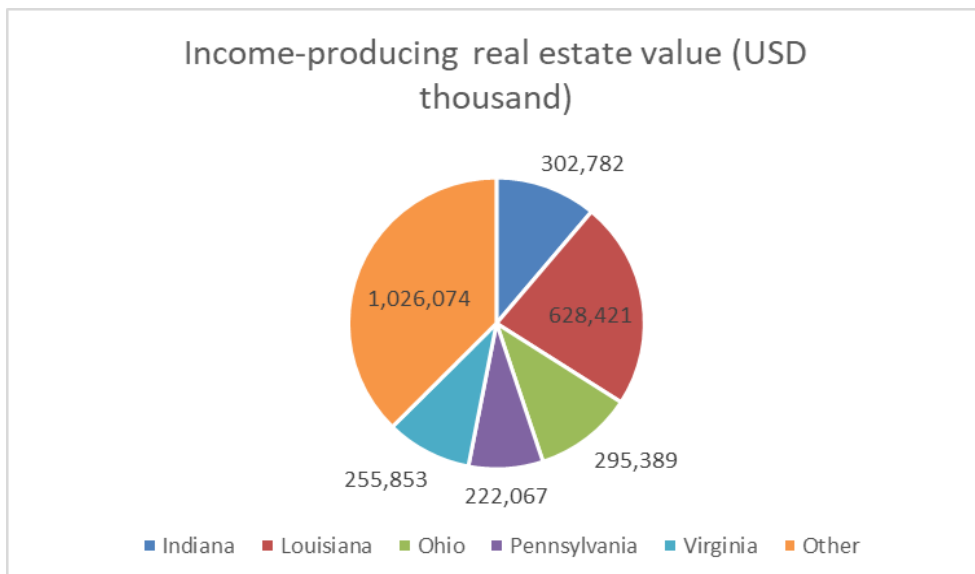
7.7.3.2 ב. פילוח גאוגרפיה לתחום הנדל"ן להשקעה

בהמשך לאמור לעיל, נכסי ה-OP פזורים על פני 18 מדינות שונות בארה"ב. ברם, החברה אינה מחלקת את נכסי ה-OP לאזורי פעילות נפרדים בהתאם לפריסתם הגיאוגרפית וזאת, לאור האופן בו הנהלת החברה סוקרת את תוצאות החברה מנכסיה. להלן פירוט המדינות בהן פועל החברה בפילוח לפי שטחי נדל"ן מניב (ר"ר), שווי נדל"ן מניב (באלפי דולר) ו-NOI (באלפי דולר).

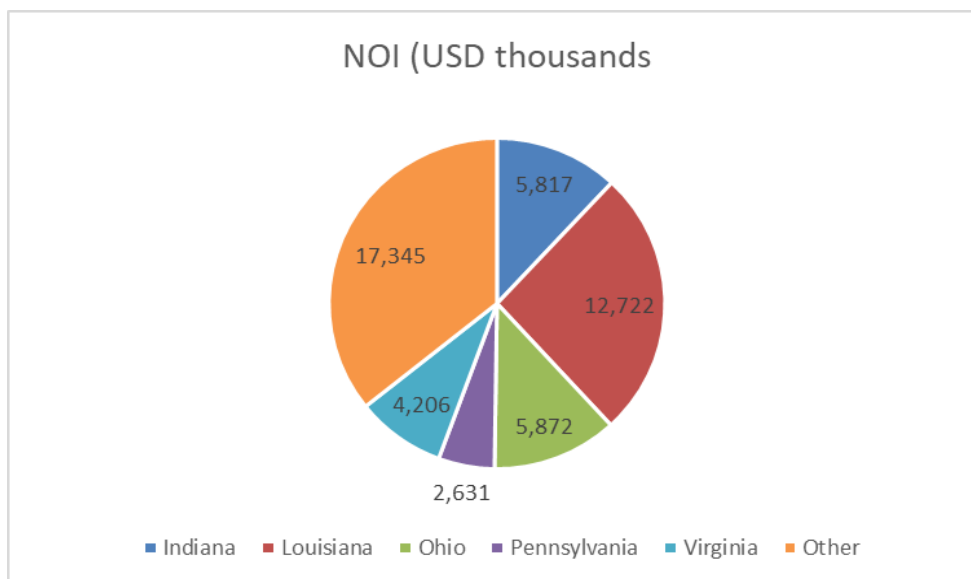
1. פילוח המדינות בהן פועלת החברה נכון ליום 31 במרץ 2019, לפי שטחי נדל"ן מניב (ר"ר):



2. פילוח המדינות בהן פועלת החברה נכון ליום 31 במרץ 2019, לפי שווי נדל"ן מניב (באלפי דולר):



3. פילוח המדינות בהן פועלת החברה נכון ליום 31 במרץ 2019, לפי NOI (באלפי דולר):



7.7.3.3. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

להלן פירוט הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בנכסים המניבים של החברה (שימוש – משרדים) לפי אזורי פעילות:

אזור	תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)			
		הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח ההסכמים המסתיימים	אחוז חוזים שמסתיימים מתוך סך ההכנסה השנתית של החברה ליום 31 במרץ 2019 ⁽¹⁾	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיימים
		(באלפי דולר)			(SF)	(%)	(באלפי דולר)		(SF)
אינדיאנה	שנת 2019 – רבעון 2	8,300	996	23	69,254	0.6%	-	-	-
	שנת 2019 – רבעון 3	8,333	1,000	5	12,044	0.1%	-	-	-
	שנת 2019 – רבעון 4	8,286	994	6	42,202	0.4%	-	-	-
	שנת 2020	32,272	3,873	14	294,834	2.1%	-	-	-
	שנת 2021	29,323	3,519	15	169,594	1.3%	-	-	-
	שנת 2022	25,963	3,116	11	106,235	0.9%	-	-	-
	שנת 2023 ואילך	122,745	14,729	41	809,484	6.1%	-	-	-
	סה"כ	235,222	28,227	115	1,503,647	11.5%	-	-	-

אזור	תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים							בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)		
		הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח הנשוא ההסכמי המסתיימים	אחוז חוזים שמסתיימים מתוך סך ההכנסה השנתית של החברה ליום 31 במרץ 2019 ⁽¹⁾	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיימים	שטח הנשוא ההסכמי המסתיימים	
		(באלפי דולר)					(באלפי דולר)				(%)
לואיזיאנה	שנת 2019 – רבעון 2	16,042	1,925	92	110,940	0.7%	-	-	-	-	
	שנת 2019 – רבעון 3	15,948	1,914	29	148,663	0.8%	-	-	-	-	
	שנת 2019 – רבעון 4	15,842	1,901	45	263,039	1.6%	-	-	-	-	
	שנת 2020	58,868	7,064	104	426,652	2.3%	-	-	-	-	
	שנת 2021	52,507	6,301	85	363,487	2.1%	-	-	-	-	
	שנת 2022	44,861	5,383	77	421,609	2.3%	-	-	-	-	
	שנת 2023 ואילך	202,760	24,331	148	1,888,871	10.6%	-	-	-	-	
	סה"כ	406,828	48,819	580	3,623,261	20.4%	-	-	-	-	
	אוהיו	שנת 2019 – רבעון 2	8,855	1,063	8	15,698	0.1%	-	-	-	-
שנת 2019 – רבעון 3		8,871	1,065	5	25,096	0.2%	-	-	-	-	
שנת 2019 – רבעון 4		8,637	1,036	8	155,681	1.0%	-	-	-	-	
שנת 2020		32,605	3,913	13	128,840	0.9%	-	-	-	-	
שנת 2021		30,787	3,694	23	222,326	1.4%	-	-	-	-	
שנת 2022		28,136	3,376	19	96,962	0.6%	-	-	-	-	
שנת 2023 ואילך		97,347	11,682	67	1,238,333	8.4%	-	-	-	-	
סה"כ		215,238	25,829	143	1,882,936	12.6%	-	-	-	-	

אזור	תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים							בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)		
		הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיים	שטח ההסכמים המסתיים	אחוז שמשתיים מתוך סך ההכנסה השנתית של החברה ליום 31 במרץ 2019 ⁽¹⁾	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיים	שטח ההסכמים המסתיים	
											(באלפי דולר)
פנסילבניה	שנת 2019 – רבעון 2	6,010	721	23	71,370	0.4%	-	-	-	-	
	שנת 2019 – רבעון 3	5,929	711	5	36,575	0.2%	-	-	-	-	
	שנת 2019 – רבעון 4	5,766	692	10	66,024	0.4%	-	-	-	-	
	שנת 2020	22,081	2,650	24	159,259	1.0%	-	-	-	-	
	שנת 2021	18,363	2,204	48	141,371	0.9%	-	-	-	-	
	שנת 2022	16,221	1,947	15	77,673	0.5%	-	-	-	-	
	שנת 2023 ואילך	34,460	4,135	47	677,435	4.5%	-	-	-	-	
	סה"כ	108,830	13,060	172	1,229,707	7.9%	-	-	-	-	
וירג'יניה	שנת 2019 – רבעון 2	5,730	688	6	5,450	0.0%	-	-	-	-	
	שנת 2019 – רבעון 3	5,759	691	6	28,799	0.1%	-	-	-	-	
	שנת 2019 – רבעון 4	5,752	690	5	9,217	0.1%	-	-	-	-	
	שנת 2020	22,099	2,652	27	142,999	0.8%	-	-	-	-	
	שנת 2021	20,598	2,472	16	42,866	0.2%	-	-	-	-	
	שנת 2022	19,828	2,379	17	79,419	0.5%	-	-	-	-	
	שנת 2023 ואילך	74,847	8,982	48	867,685	6.2%	-	-	-	-	
	סה"כ	154,613	18,554	125	1,176,435	7.9%	-	-	-	-	

אזור	תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים							בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)			
		הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח ההסכמים המסתיימים	אחוז שמתוכם סך ההכנסה של החברה ליום 31 במרץ 2019 ⁽¹⁾	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיימים	שטח ההסכמים המסתיימים	שטח ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	שטח ההסכמים המסתיימים
		(באלפי דולר)		(SF)	(%)	(באלפי דולר)			(SF)			(SF)
אח"ר	שנת 2019 – רבעון 2	29,045	3,485	55	262,569	1.5%	-	-	-	-	-	-
	שנת 2019 – רבעון 3	28,713	3,446	19	129,417	1.5%	-	-	-	-	-	-
	שנת 2019 – רבעון 4	28,034	3,364	27	304,744	2.5%	-	-	-	-	-	-
	שנת 2020	100,201	12,024	107	1,190,988	8.0%	-	-	-	-	-	-
	שנת 2021	83,216	9,986	85	462,532	3.2%	-	-	-	-	-	-
	שנת 2022	74,351	8,922	78	532,280	3.8%	-	-	-	-	-	-
	שנת 2023 ואילך	272,299	32,676	201	3,406,963	19.1%	-	-	-	-	-	-
	סה"כ	615,859	73,903	572	6,289,493	39.6%	-	-	-	-	-	-

אזור	תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים							בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)		
		הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	אחוז חוזים שמסתיימים מתוך סך ההכנסה השנתית של החברה ליום 31 במרץ 2019 ⁽¹⁾	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	
		(באלפי דולר)					(באלפי דולר)				(%)
סה"כ	שנת 2019 – רבעון 2	73,982	8,878	207	535,281	3.4%	-	-	-	-	
	שנת 2019 – רבעון 3	73,553	8,827	69	380,594	3.0%	-	-	-	-	
	שנת 2019 – רבעון 4	72,317	8,677	101	840,907	6.0%	-	-	-	-	
	שנת 2020	268,126	32,176	289	2,343,572	15.1%	-	-	-	-	
	שנת 2021	234,794	28,176	272	1,402,176	9.1%	-	-	-	-	
	שנת 2022	209,360	25,123	217	1,314,178	8.7%	-	-	-	-	
	שנת 2023 ואילך	804,458	96,535	552	8,888,771	54.7%	-	-	-	-	
	סה"כ	1,736,590	208,392	1,707	15,705,479	100.0%	-	-	-	-	

(*) נכון ליום 31 במרץ 2019, מרבית הסכמים השכירות של החברה כוללים אופציות להארכת תקופת השכירות בחמש (5) או עשר (10) שנים נוספות. דמי שכירות בתקופת האופציה, ככל שזו תמומש על ידי השוכר, יקבעו לפי מחיר השוק באותה תקופה (Fair Market Rental Rate). לנוכח העובדה שלא ניתן לקבוע את מחיר השוק של דמי השכירות במועד מימוש האופציה, החברה אינה מניחה מימוש של תקופות אופציות של שוכרים בטבלה זו.

(1) במהלך שנת 2019, צפויים להסתיים כ-300 חוזי שכירות בנכסי החברה השונים המשקפים 12% מסך ההכנסה השנתית של החברה מדמי שכירות לשנת 2018. החברה פועלת במהלך העסקים הרגיל להארכת הסכמים קיימים או לחלופין למציאת שוכרים חדשים באותם נכסים בהם מסתיימת תקופת השכירות כאמור. נכון למועד הסמך למועד התשקיף, החברה התקשרה בהסכמי שכירות חדשים ובארכת הסכמי שכירות בהיקף של 791 אלפי ר"ר המשקפים הכנסה שנתית של כ- 5% מסך ההכנסה השנתית לדמי השכירות לשנת 2018.

7.7.4. שוכרים עיקריים

נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד תשקיף זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה ליום 31 במרץ 2019.

7.7.5. רכישת ומכירת נכסים (מאוחד, פרופורמה) לפי אזורי פעילות:

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ		פרמטרים	אזור		
2016	2017	2018	2018	2019				
2	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	אינדיאנה	
213,448	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)			
20,262	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)			
1,736,143	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)			
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנמכרו		לואיזיאנה
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)			
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)			
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)			
-	-	-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים			
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	לואיזיאנה	
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)			
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)			
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)			
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנמכרו		לואיזיאנה
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)			
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)			
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)			
-	-	-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים			

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ		פרמטרים	אזור	
2016	2017	2018	2018	2019			
1	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	אוהיו
93,230	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)		
9,476	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)		
873,335	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)		
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנמכרו	
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)		
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)		
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)		
-	-	-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים		
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)		
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)		
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)		
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנמכרו	
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)		
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)		
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)		
-	-	-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים		
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	וירג'יניה
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)		
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)		
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)		
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנמכרו	
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)		
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)		
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)		
-	-	-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים		

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ		פרמטרים	אזור		
2016	2017	2018	2018	2019		נכסים שנרכשו	אחר	
1	2	2	2	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה			
76,335	62,141	102,577	102,577	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)			
6,042	4,700	7,050	7,050	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)			
435,557	553,149	1,187,081	1,187,081	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)			
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנמכרו		
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)			
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)			
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)			
-	-	-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים			
4	2	2	2	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	סה"כ	
383,013	62,141	102,577	102,577	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)			
35,780	4,700	7,050	7,050	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)			
3,045,035	553,149	1,187,081	1,187,081	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)			
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנמכרו		
-	-	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (בדולר)			
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (בדולר)			
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)			
-	-	-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים			

(1) הנכסים שנרכשו בשנת 2016 : Salesforce Tower (נכס מס' 36 - אינדיאנה), PNC Center (נכס מס' 37 - אינדיאנה), 100East Wisconsin (נכס מס' 38 - אחר) ו- North Point Office Complex (נכס מס' 39 - אוהיו).

(2) הנכסים שנרכשו במהלך שנת 2017 : Royal Oaks Centre (נכס מס' 40 - אחר) ו- Cheyenne Corporate Center (נכס מס' 41 - אחר).

(3) הנכסים שנרכשו במהלך שנת 2018 : Brookhollow Central (נכס מס' 17 - אחר) ו- Wells Fargo Tower (נכס מס' 18 - אחר).

7.7.6 נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים לחברה

ליום 31 במרץ 2019, לחברה 4 נכסים בתחום הפעילות אשר נחשבים נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, אשר הסכום בו הם מוצגים מהווה 5% או יותר מסך נכסי ה-OP ליום 31 במרץ 2019 ו/או ההכנסות המיוחסות להם מהוות 5% או יותר מסך ההכנסות המאוחדות של ה-OP לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019.

- א. Gateway Center – נכס מס' 1 ;
- ב. One Shell Square – נכס מס' 33 ;
- ג. Riverfront Plaza – נכס מס' 35 ;
- ד. Salesforce Tower – נכס מס' 36.

7.7.6.1. נכס מניב מהותי – Gateway Center – נכס מספר 1

פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת																Gateway Center Pittsburgh, Pennsylvania			
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים			זיהוי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שנה / תקופה					
הנחות נוספות בבסיס ההערכה בשיטת ההיוון הישירה (*)																			
שיעור תפוסה מייצג	NOI מייצג	שיעור היוון																	
92%	12,699	5.75%	Income approach (Direct Capitalization) (*)	BBG	21.39	84.3%	63	47.8%	4.7%	4.7	2,631	7,444	222,067	222,067	31.3.2019	אזור	ארה"ב		
93%	12,307	5.75%			20.25	84.3%	131	48.8%	4.1%	4.0%	2,232	7,063	220,879	220,879	31.3.2018				
92%	12,699	5.75%			21.28	84.0%	(4,758)	48.1%	4.8%	4.7%	10,372	29,936	221,000	221,000	2018			ציין מטבע הפעילות	אלפי דולר
93%	12,307	5.75%			19.27	84.4%	6,754	49.2%	4.7%	4.7%	10,446	29,155	220,000	220,000	2017				
93%	12,591	6.0%			19.10	85.2%	16,275	52.4%	5.6%	5.6%	11,708	29,846	210,000	210,000	2016	2004	עלות מקורית ⁸²	טיפול חשבונאי, איחוד	

⁸² עלות רכישת הנכס בתוספת עלויות עסקה ובניכוי התחייבויות בגין שיפורים במושכר.

Gateway Center		פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת														Pittsburgh, Pennsylvania	
חלק החברה בנכס (%)	100%	שנה / תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%)	שיעור תשואה מתואמת לתקופה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערך	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה בשיטת ההיוון הישירה (*)		
		שיעור תפוסה מייצג	NOI מייצג	שיעור היוון													
הערות:																	
הערכות שווי חיצוניות בוצעו ליום 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016.																	
(*) להלן הנחות נוספות בבסיס ההערכה בהתאם לשיטת היוון תזרים מזומנים (DCF):																	
NOI לשלוש שנים הראשונות: שנה 1 - 12,699. שנה 2 - 15,387. שנה 3 - 15,244.																	
Discount rate - 8.00%. Terminal Cap rate - 7.00%.																	

7.7.6.2. נכס מניב מהותי – One Shell Square – נכס מספר 33

פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת															One Shell Square New Orleans, Louisiana		
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים			זיהוי מעריץ השווי	דמי שכירות ממוצעים SF-ל (בשקלול שנתי) (בדולר)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	שיעור התשואה (%) ה	NOI בפועל בתקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שנה / תקופה			
הנחות נוספות בבסיס ההערכה בשיטת ההיוון הישירה (*)																	
שיעור תפוסה מייצג	NOI מייצג	שיעור היוון															
92%	14,630	7.5%	Income approach (Direct Capitalization) (*)	BB G	26.03	87.6%	810	70.6%	11.3%	11.3%	5,560	7,896	198,000	197,011	31.3.2019	אזור	ארה"ב
93%	15,296	7.78%			18.02	94.1%	-	82.4%	8.6%	8.5%	3,645	5,948	196,700	170,971	31.3.2018		
92%	14,630	7.5%			18.23	92%	793	71.2%	7.6%	7.8%	15,241	24,759	198,000 ⁸³	194,776	2018		
93%	15,296	7.78%			17.93	77.1%	14,188	84.9%	8.1%	8.1%	13,415	22,900	196,700 ⁸⁵	497 196,	2017	130,650	עלות מקורית ⁸⁴

⁸³ השווי ההוגן כולל הפחתה של כ- 3,224 אלפי דולר בגין התחייבות להשקעות הוניות אשר ממומנות על ידי המוכר.

⁸⁴ עלות רכישת הנכס בתוספת עלויות עסקה.

⁸⁵ השווי ההוגן כולל הפחתה של כ- 30,203 אלפי דולר בגין התחייבות להשקעות הוניות אשר ממומנות על ידי המוכר.

פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת														One Shell Square New Orleans, Louisiana	
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים			שנה / תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מזמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%) ה	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערך	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	זיהוי מעריך השווי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה בשיטת ההיוון הישירה (*)
שיעור תפוסה מייצג	NOI מייצג	שיעור היוון													
93%	14,392	8.0%	2016	149,751	182,700 ⁸⁶	21,917	12,544	8.4%	8.4%	78.6%	5,679	94.7%	16.22		
הערות: הערכות שווי חיצוניות בוצעו ליום 31 בדצמבר 2018, 2017 ו- 2016. (*) להלן הנחות נוספות בבסיס ההערכה בהתאם לשיטת היוון תזרים מזומנים (DCF): NOI לשלוש שנים הראשונות: שנה 1 - 14,630. שנה 2 - 14,373. שנה 3 - 14,695. Discount rate - 8.00%. Terminal Cap rate - 7.75%.														טיפול חשבונאי	איחוד
														מועד רכישת הנכס:	2015
														חלק החברה בנכס (%)	100%

⁸⁶ השווי ההוגן כולל הפחתה של כ- 32,949 אלפי דולר בגין התחייבות להשקעות הוניות אשר ממומנות על ידי המוכר.

7.7.6.3. נכס מניב מהותי – Riverfront Plaza – נכס מספר 35

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 38ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים															פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת															Riverfront Plaza Richmond, Virginia	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה בשיטת ההיוון הישירה(*)			מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעי ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	שיעור התפוסה לתוסם תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערור	יחס הנכס לטוב (LTV) (%)	שיעור תשואה לתקופה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שנה / תקופה																
שיעור תפוסה מייצג	NOI מייצג	שיעור היוון																													
85%	15,569	7.0%																													
85%	15,569	7.0%	Income approach (Direct Capitalization) (*)	BBG	24.58	84.9%	(156)	77.3%	6.5%	6.5%	3,522	5,878	217,222	217,222	31.3.2019	אזור	ארה"ב														
86%	14,893	7.21 %			25.98	84.9%	-	65.6%	7.5%	7.4%	3,777	5,978	204,184	204,184	31.3.2018																
85%	15,569	7.0%			25.06	84.9%	5,766	77.7%	7.4%	7.4%	15,942	24,874	217,000	217,000	2018			ציון מטבע הפעילות	אלפי דולר												
86%	14,893	7.21 %			24.80	76.7%	34,696	67.5%	6%	6%	11,877	20,218	206,600	198,400	2017	עלות מקורית ⁸⁷	142,500														
																טיפול חשבונאי	איחוד														
86%	14,446	6.68 %			--	24.80	67.8%	5,921	78.4%	7.4%	7.4%	11,464	20,205	154,900	154,900	2016	מועד רכישת הנכס:	2015													
הערות: הערכות שווי חיצוניות בוצעו ליום 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016. (*) להלן הנחות נוספות בבסיס ההערכה בהתאם לשיטת היוון תורים מזומנים (DCF):															100%	חלק החברה בנכס (%)															

87 עלות רכישת הנכס בתוספת עלויות עסקה.

פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת														Riverfront Plaza Richmond, Virginia	
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים			שנה / תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%)	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערך	שיעור התפוס ה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעי ס ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה בשיטת ההיוון הישירה(*)															
שיעור תפוסה מייצג	NOI מייצג	שיעור היוון													
NOI לשלוש שנים הראשונות: שנה 1 - 15,569. שנה 2 - 16,405. שנה 3 - 17,290. Discount rate - 9.00%. Terminal Cap rate - 8.00%.															

7.7.6.4. נכס מניב מהותי – Salesforce Tower – נכס מספר 36

פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר , אלא אם צוין אחרת															Salesforce Tower Indianapolis, Indiana		
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים			זיהוי השווי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערון	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שנה / תקופה			
הנחות נוספות בבסיס ההערכה בשיטת ההיוון הישירה (*)																	
שיעור תפוסה מייצג	NOI מייצג	שיעור היוון															
90%	15,501	7.5%	Income approach (Direct Capitalization) (*)	BBG	27.01	86.0%	(350)	62.9%	7.7%	7.7%	3,375	7,286	202,156	202,156	31.3.2019	אזור	ארה"ב
91%	14,886	7.49%			26.87	75.4%	-	69.4%	7.0%	6.9%	3,188	6,414	198,700	186,037	31.3.2018		
90%	15,501	7.5%			23.14	86.8%	(750)	63.8%	6.9%	6.9%	13,713	26,716	200,000 ⁸⁸	200,000	2018		
91%	14,886	7.49%			22.40	75.7%	20,795	70.1%	6.8%	6.8%	12,657	24,742	198,700 ⁹⁰	184,870	2017	עלות מקורית ⁸⁹	135,950
																טיפול חשבונאי	איחוד

⁸⁸ השווי ההוגן כולל הפחתה של כ- 2,500 אלפי דולר בגין התחייבות להשקעות הוניות אשר ממומנות על ידי המוכר.

⁸⁹ עלות רכישת הנכס בתוספת עלויות עסקה ובניכוי התחייבויות בגין שיפורים במושכר.

⁹⁰ השווי ההוגן כולל הפחתה של כ- 13,830 אלפי דולר בגין התחייבות להשקעות הוניות אשר ממומנות ע"י המוכר.

Salesforce Tower Indianapolis, Indiana		פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת															
		נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים			שנה / תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%)	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערון	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
		הנחות נוספות בבסיס ההערכה בשיטת ההיוון הישירה (*)	שיעור היוון	NOI מייצג													
מועד רכישת הנכס:	2016	2016	2016	151,812	191,400 ⁹¹	8,358	3,851	7.5%	7.5%	86.6%	15,510	69.0%	21.62	--	6.3%	10,716	91%
חלק החברה בנכס (%)	100%	הערות: הערכות שווי חיצוניות בוצעו ליום 31 בדצמבר 2018, 2017 ו- 2016. (*) להלן הנחות נוספות בבסיס ההערכה בהתאם לשיטת היוון תזרים מזומנים (DCF): NOI שלוש שנים הראשונות: 15,501. שנה 2 - 16,250. שנה 3 - 17,370. Discount rate - 8.50%. Terminal Cap rate - 8.00%.															

⁹¹ השווי ההוגן כולל הפחתה של כ-18,188 אלפי דולר בגין התחייבות להשקעות הוניות אשר ממומנות ע"י המוכר.

7.7.7. נכסים מהותיים מאד

נכון ליום 31 במרץ 2019, לחברה אין נכסים בתחום הפעילות אשר נחשבים כנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד, אשר הסכום בו הם מוצגים מהווה 10% או יותר מסך נכסי ה-OP ליום 31 במרץ 2019 ו/או ההכנסות המיוחסות להם מהוות 10% או יותר מסך ההכנסות המאוחדות של ה-OP לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019.

7.7.8. התאמות נדרשות ברמת החברה

7.7.8.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי

כל נכסי הנדל"ן של החברה מוצגים בהתאם לשווי ההוגן שלהם בהתאם להערכות שווי שבוצעו על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי ראה סעיף 7.18.5.2 להלן.

7.7.8.2. התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) (פרופורמה)

FFO					
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנתיימו ביום 31 במרץ		
2016	2017	2018	2018	2019	
(באלפי דולר)					
138,803	195,084	65,890	13,314	12,681	רווח (הפסד) נקי
התאמות: לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969					
(74,487)	(122,104)	11,017	4,472	2,141	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	453	-	883	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
64,316	72,980	77,360	17,786	15,705	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969*
התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:					
3,868	5,038	5,635	1,715	1,372	הפחתת עלויות מימון נדחות
-	409	(8,162)	(705)	3,715	הפרשי שער
-	-	362	-	-	תשלום מבוסס מניות
68,184	78,427	75,195	18,796	20,792	FFO* ריאלי/ FFO לפי גישת ההנהלה
* FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב בהתאם להנחיות הרשות ניירות ערך; המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.					
FFO לפי גישת ההנהלה הינו בנטרול הפחתת עלויות מימון נדחות (הוצאות שאינן תזרימיות).					

7.7.9. שיווק והפצה

שיווק יחידות המשרדים שמתפנות, נעשה על ידי חברת הייעוץ אשר משווקת את השטחים הפנויים באמצעות התקשרות עם סוכני תיווך מקומיים המתמחים בהשכרה של נכסים כאמור. על מנת למשוך שוכרים פוטנציאליים, המתאמים לנכסי ה-OP מספקת חברת הייעוץ הצעות תחרותיות המתאימות לשוק המקומי. התקשרות עם סוכני תיווך מקומיים כאמור, מאפשרת לספק מענה מקצועי ובזמן קצר לצרכי השכירות של שוכרים הפוטנציאליים או הנוכחיים.

7.7.10. תחרות

ראו בס"ק 7.7.1.5 לעיל.

7.7.11. הון חוזר

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכון ליום 31.12.2018	נכון ליום 31.3.2019	(באלפי דולר)
196,558		196,558	181,397	נכסים שוטפים
246,025	-	246,025	163,672	התחייבויות שוטפות
(49,467)	-	(49,467)	17,725	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

לפרטים ראו בסעיף 7.18.2.4 - הסברי הדירקטוריון לתשקיף להלן ובדוחות הכספיים.

ליום 31 במרץ 2019 לחברה הון החוזר המאוחד בסך של כ-17.7 מיליון דולר. הנכסים השוטפים הסתכמו לסך של כ-181.3 מיליון דולר בעוד ההתחייבויות השוטפות הסתכמו לסך של כ-163.7 מיליון דולר כאשר מתוך סכום זה סך של כ-82.2 מיליון דולר הינן בגין הלוואות שמועד פרעונן החוזי חל במהלך השנה העוקבת למועד הדוח. יצוין כי החברה פועלת למימון מחדש של הלוואות כאמור וצופה כי יושלם בתוך תקופה של מספר חודשים.

7.7.12. אשראי לקוחות

בהסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה נדרשים השוכרים לשלם את דמי השכירות בתחילת החודש (1 בכל חודש) עבור החודש העוקב למעט שוכרי ה-GSA המשלמים בסוף החודש.

7.7.13. אשראי ספקים

אין לחברה אשראי ספקים מהותי.

7.7.14. רכוש קבוע ומקרקעין

לחברה אין נכסים המסווגים כרכוש קבוע.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

7.8. הון אנושי

7.8.1. מבנה ארגוני של החברה

החברה הוקמה בחודש דצמבר 2018, לצורך הנפקת מניות בישראל ועד מועד ההנפקה אין לה כל פעילות. נכון למועד התשקיף, אין לחברה עובדים ומנגנון תפעול וניהול עצמאי בכל הקשור לפעילותה בתחום הפעילות כמפורט בתשקיף זה.

עם השלמת ההנפקה ייכנסו לתוקף מערך הסכמים הקשור במתן שירותי ייעוץ וניהול מטה כדלקמן:

1. הסכם הייעוץ (Advisory Agreement), אשר הפרטים אודותיו מפורטים בסעיף 7.12.3 להלן ובפרק 8 המסדיר את מכלול שירותי הייעוץ שתעניק חברת הייעוץ לחברה ול-Op ובכלל זאת תיעוץ לחברה בכובעה כ-GP של ה-OP והכל תחת התווייה, פיקוח ואישור של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, לפי העניין.

2. מבלי לגרוע מהסכם הייעוץ כאמור, החברה תתקשר בהסכם שירותי ניהול מטה (Headquarter Agreement), אשר הפרטים אודותיו מפורטים בפרק 9 להלן. הסכם זה מסדיר את מארג שירותי ההנהלה הבכירה שינתנו על ידי נושאי משרה בכירה בחברת הייעוץ, אשר ישמשו גם כנושאי משרה בחברה בכל הקשור להפעלת החברה כחברה ציבורית (שירותי מנכ"ל, יו"ר, סמנכ"ל כספים, יועמ"ש ומזכיר) (להלן: "הסכם שירותי המטה");

7.8.1.1. יצוין כי בין חברת ה-BVI ובין Hertz Investment Group, LLC, תאגיד בשליטת ילדי הרץ, קיים הסכם שירותי מטה נפרד, לאור היותה תאגיד מדווח, אשר הינו בתוקף כל עוד אגרות חוב של חברת ה-BVI הינן במחזור, אשר עיקריו מתן שירותי ניהול לחברת ה-BVI (להלן: "הסכם השירותים ל-BVI"), הכוללים הענקת שירותים לחברת ה-BVI כמפורט להלן, כנגד תשלום תמורה כוללת, כהגדרתה להלן, שתשולם לחברת הניהול. הסכם השירותים ל-BVI כולל מתן שירותי הנהלה בכירה לחברת ה-BVI, שירותי מטה כגון הנהלת חשבונות ופיננסיים, תקשורת, שירותי משרד ומחשבים וכן שירותים נוספים כגון, השקעות ומימון, פיקוח על ניהול הנכסים, מחלקה משפטית וכו'. זאת בתמורה לכ-500 אלף דולר לשנה נכון למועד התשקיף⁹².

7.8.1.2. כמו כן, נכסי ה-OP מנוהלים על ידי Hertz Investment Group, LLC, בהתאם להסכמי ניהול נכסים קיימים (Property Management Agreement). לפרטים אודות הסכמי ניהול הנכסים ראו בסעיף 7.12 להלן, בדבר הסכמים מהותיים.

7.8.1.3. העובדים והמחלקות השונות בחברת הייעוץ

נכון למועד התשקיף, לחברת הייעוץ כ-304 עובדים המועסקים על ידי חברת הייעוץ, אשר מקום מושבה ב-Woodland Hills בקרבת לוס אנג'לס (להלן: "מטה חברת הייעוץ").

להלן טבלה המפרטת את המחלקות המרכזיות של חברת הייעוץ ותפקידן לרבות מקום מושבם:

⁹² ההסכם האמור כולל סולם לקביעת תמורה שנתית כך שכל עוד מאזן חברת ה-BVI נמוך מ-1 מיליארד דולר, התמורה תהא 500 אלפי דולר בשנה; אם מאזן חברת ה-BVI גבוה מ-1 מיליארד דולר אך נמוך מ-1.2 מיליארד דולר, התמורה תהא 750 אלפי דולר בשנה; וכן אם מאזן חברת ה-BVI גבוה מ-1.2 מיליארד דולר, התמורה תהא 1,000 אלפי דולר בשנה.

סעיף	שם המחלקה נותן השירות	תפקיד עיקרי	מקום מושב
א.	אסטרטגיה ורכישות	המחלקה מנוהלת על ידי נשיא החברה מר גארי הורוביץ. המחלקה אמונה על כל ההליך המורכב של התוויית אסטרטגיית ההשקעות והרכישות של קבוצת הרץ, החל מרכישת נכס חדש וכלה במכירתו, לרבות ניהול כל הבדיקות הנדרשות לשם הרכישה או המכירה מול שאר המחלקות בקבוצת הרץ. כל זאת תוך בחינה מדוקדקת של צרכי הקבוצה ועמידה באסטרטגיה, בתכנית ובתקציב.	מטה חברת הייעוץ.
ב.	מחלקת השקעות	המחלקה מנוהלת על ידי סגן נשיא בכיר לענייני השקעות (Chief Investment Officer), מר ג'יימס אינגרס. המחלקה אמונה על כל נושא הרכישות בקבוצה בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה. כמו כן, אמונה המחלקה על פיקוח על מנגנון השכרת הנכסים.	במשרד האזורי ב-Jackson מיסיסיפי.
ג.	מחלקת כספים ודיווח כספי	המחלקה מנוהלת על ידי סגן נשיא בכיר לענייני כספים שהינו סמנכ"ל הכספים של החברה מר ג'ים קאסיס. המחלקה אמונה על כל הדיווח הכספי של הקבוצה, תקציב, ניהול מדיניות החוב של הקבוצה, ניהול נכסים פיננסיים, מיסוי, משאבי אנוש וניהול המטה.	מטה חברת הייעוץ
ד.	מחלקת משפטית	המחלקה מנוהלת על ידי סגן נשיא בכיר והיועץ המשפטי הראשי של הקבוצה, מר ג'ון פורבס. המחלקה אמונה על הניהול המשפטי של ענייני הקבוצה במכלול וכן על שירותים נלווים המשיקים, כגון פיתוח עסקי ועסקאות	מטה חברת הייעוץ
ה.	מחלקת ניהול נכסים והשכרות (Asset Management)	המחלקה מנוהלת על ידי מספר אישים בחברה ובהם, מר מייקל מורגן (סגן נשיא), מר ריק טרימפ (סגן נשיא), מר ג'ף קאימי (סגן נשיא), מר זאב (וויליאם) הרץ (סגן נשיא), בנו של מר יהודה הרץ, גברת שרה הרץ גורדון (שגנית נשיא, בתו של מר יהודה הרץ). המחלקה אמונה על הקשר עם כל הנכסים ומנהלי הנכסים בפריסה מדינית ונותנת תמיכה למנהלי הנכסים וכן נמצאת במגע עם השוכרים בהתאם לצרכים. במחלקה מנהלים נוספים האחראיים על נכסים מסוימים. כמו כן, אמונה המחלקה על הליך ההשכרה, תקציב ויחסים עם שוכרים כמו גם התוויית אסטרטגיה בקשר עם מדיניות הקבוצה בכל הקשור להשכרת הנכסים ויישומה.	מטה חברת הייעוץ וכן משרדים אזוריים בממפיס, טנסי ואינדיאנפוליס, אינדיאנה.
ז.	מחלקת הנדסה	מנוהלת על ידי סגן נשיא, מר רוברט שלוגל. המחלקה אמונה על תפעול הנדסי, תחזוקה של הנכסים ושיפוץ של נכסים, תשתית החשמל ומערכות האינסטלציה ותחזוקה כללית.	משרדים אזוריים בניו אורלינס, לואיזיאנה.

7.8.2. תלות בחברת הייעוץ

להערכת החברה, לחברה תלות בחברת הייעוץ, אשר מעמידה לחברה ול-OP שירותי ייעוץ נרחבים כמפורט בסעיף 9.2.1 להלן וזאת גם בראי תקופת התוקף של הסכם הייעוץ שנקבע ל-7 שנים ממועד ההנפקה וכולל אפשרויות להארכה בתום תקופות נוספות בנות 7 שנים. יצוין כי חברת הייעוץ, הנשלטת על ידי ילדי הרץ, מעניקה שירותים שונים ומגוונים לנכסי ה-OP שנים רבות למן היווסדה של הקבוצה. במרוצת השנים, יצרה חברת הייעוץ קשרים איתנים עם מתווכים, מוסדות פיננסיים ושוכרים פוטנציאליים וקיימים. סיום הסכם הייעוץ עשוי להשפיע באופן מהותי בטווח הקצר על הפעילות השוטפת של החברה אם כי בטווח הארוך, מעריכה החברה כי תוכל להתקשר עם חברת ייעוץ אחרת בעלת מאפיינים דומים על מנת למלא את מקומה.

7.9. מימון

7.9.1. מימון תחום פעילות הנדל"ן להשקעה

פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה ממומנת באמצעות הון של התאגידים המוחזקים על ידי ה-OP וכן באמצעות אשראי בכיר (Senior Loan) ואשראי לא בכיר (Mezzanine Loan), מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (להלן בס"ק זה: "המלווים" או "המלווה" לפי העניין). כמו כן, חברת ה-BVI גייסה כאמור לעיל, אגרות חוב (סדרה א') מהציבור בישראל שאינן המירות למניות. לפרטים אודות אגרות חוב אלה, ראו להלן.

(תאגיד הנוטל הלוואה יוגדר בסעיף זה להלן: "התאגיד הלווה" או "הלווה")

7.9.1.1. הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואגרות חוב מהציבור בישראל

ה-OP, באמצעות חברות מוחזקות שלה, מתקשרת עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בהלוואות מסוגים שונים, כדלקמן:

א. מימון בכיר – Senior Loan :

ככלל נוהגת ה-OP, באמצעות חברות מוחזקות שלה, לממן רכישה של נכסים באמצעות הלוואה בכירה לטווח ארוך, לתקופות של עד 10 שנים (Senior Loan או Mortgage Loan). ההלוואות האמורות, הינן ככלל מסוג Non-Recourse, ללא זכות חזרה ללווה, שהינו התאגיד המחזיק בנכס ("חברת הנכס"). ההלוואות האמורות מובטחות בין השאר, בשעבוד ראשון של זכויות חברת הנכס בנכס (Mortgage), וכן לעיתים בשעבוד זכויות החברה המחזיקה בחברת הנכס (Pledge). סכום ההלוואות בעת הרכישות, הינו לרוב בשיעור של 70% עד 80% משווי הנכס, כאשר חלק מההלוואות הינן מסוג "בלון" קרי, הלווה משלמת לאורך תקופת ההלוואה תשלומים חודשיים של ריבית בלבד ותשלום פירעון סופי של הקרן (להלן: "הלוואת בלון") ואילו חלק אחר מההלוואות הינן הלוואות המשולמות מידי חודש בתשלומי קרן וריבית קבועים, על בסיס חישוב אמורטיזציה (Amortization) של 25 עד 30 שנה לפי העניין.

עוד יצוין כי, בהתאם להסכמי ההלוואה ללווה עומדת האופציה לפרוע את ההלוואה במועד מוקדם מהקבוע בהסכם. פירעון מוקדם כאמור עשוי להיות כפוף לעמלת פירעון מוקדם.

ככלל, לקראת מועד הפירעון האחרון של הלוואה מן הסוג המתואר בסעיף זה, מדיניות ה-OP היא לפעול למימון מחדש של ההלוואה.

נכון ליום 31 במרץ 2019, שיעור הריבית השנתית הממוצעת של הלוואות בכירות שהועמדו לחברות מוחזקות של ה-OP הינו 5.01%.

ב. מימון לא בכיר – Mezz Loan :

בחלק מן הנכסים של ה-OP, בהתאם למבנה המימוני הייחודי של פרויקט מסוים, חברות מוחזקות של ה-OP, מתקשרות בהסכמי מימון לא בכיר מסוג Mezzanine Loan. הלוואות אלה, שאינן הלוואות בכירות והינן לרוב נחותות להלוואות הבכירות בנכסים, מתאפיינות בשיעור ריבית גבוהה יותר באופן יחסי לריבית הנהוגה בהלוואות בכירות (בין 7% לבין 12%), ללא רישום בטוחה מדרגה ראשונה על הנכס אלא לרוב רישום שעבוד על מניות התאגיד המחזיק בנכס.

נכון ליום 31 במרץ 2019, שיעור הריבית השנתית הממוצעת של הלוואות Mezz שהועמדו לחברות מוחזקות של ה-OP הינו 10.40%.

ג. אגרות חוב (סדרה א') של חברת ה-BVI

18 מהנכסים המוחזקים על ידי ה-OP מוחזקים על ידי חברת ה-BVI אשר משמשת כחברת החזקות לנכסים אלה ואשר גייסה בחודש דצמבר 2017 אגרות חוב (סדרה א') מהציבור בישראל בסך כולל של כ- 542,208 אלפי ש"ח ובריבית שנתית קבועה של 5.55%. אגרות החוב הונפקו ללא בטחונות וכפופות להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב אלה.

7.9.1.2. בטוחות, ערבויות והתחייבויות שמועמדות במסגרת הסכמי הלוואה:

א. תאגיד לווה שהינו תאגיד ייעודי – Special Purpose Entity:

לרוב, הסכמי המימון קובעים כי על החברה הלווה לעמוד בתנאים מסוימים, המאפשרים לה לשמור על מעמד של תאגיד ייעודי (Special Purpose Entity), שכל מטרתו הינה רכישה והחזקה של הזכויות בנכס נדל"ן ספציפי. בתוך כך, נדרשת החברה הלווה להתחייב שלא לעשות שימוש בנכס למטרות שונות מהקבוע בהסכם המימון, שלא לבצע המחאות נוספות של הזכויות במקרקעין, מעבר להמחאה למלווה כמפורט להלן, ו/או שעבודים נוספים במקרקעין, ללא קבלת אישור מהמלווה וכיו"ב.

ב. שעבוד על הזכויות בנכס:

כל ההלוואות שנטלה ה-OP מתאגידים פיננסיים ובנקאיים לצורך מימון נכסי הנדל"ן של ה-OP מובטחות כאמור בשעבוד ראשון בדרגה על זכויות חברת הנכס (הלווה) בנכס (Mortgage). בנוסף בחלק מהלוואות שנטלה ה-OP, ניתן שעבוד על זכויות החברה המחזיקה בחברת הנכס (Pledge).

יובהר כי, בין ההלוואות השונות הקיימות בנכסי ה-OP, לא קיים Cross Collateral (שעבוד צולב) ולא קיים Cross Default (הפרה צולבת). עם זאת יצוין, כי שתיים מתוך ההלוואות בקשר עם נכסי ה-OP חולשות על מספר נכסים של ה-OP, אשר צלובים זה בזה: הלוואה אחת מובטחת בנכסים Richmond Office Portfolio (נכסים מס' 5, 6 ו-7) והשנייה מובטחת בנכסים Wells Fargo Meridian, Tower (AL) ו-Inverness Center (נכסים מס' 28, 29 ו-30 בהתאמה).

כמו כן, יובהר כי למעט בקשר עם נכס הידוע בשם Capital One Tower (נכס מס' 4) כמפורט להלן, נכסי ה-OP אינם משמשים בטוחה להלוואות של תאגידים או נכסים מחוץ ל-OP ולפיכך לא קיים Cross Collateral (שעבוד צולב) בין נכסי ה-OP ולנכסים אחרים. כמו כן יצוין כי הלוואות התאגידים המוחזקים על ידי ה-OP אינן תלויות בהלוואות של תאגידים או נכסים מחוץ ל-OP ולפיכך לא קיימת Cross Default (הפרה צולבת) בין הלוואות ה-OP לבין הלוואות אחרות.

יצוין, כי במסגרת תנאי הסכם הערבות אשר ניתן כחלק מהלוואה שהועמדה עבור נכס הידוע בשם Capital One Tower (נכס מס' 4), נכללה תניית Cross Default (הפרה צולבת) עם ערבות אחרת, בסך של כ- 2.4 מיליון דולר, שהוענקה על ידי ילדי הרץ בהלוואה אחרת שניתנה על ידי אותו המלווה בנכס אחר של קבוצת הרץ שאינו חלק מהליך הרה-ארגון (להלן בס"ק זה: "ההלוואה האחרת" ו-"הערבות האחרת", לפי העניין). יצוין כי ילדי הרץ מסרו לחברה כי נכון למועד פרסום התסקיף, ההלוואה האחרת נפרעה במלואה והערבות האחרת אינה תקפה.

ג. ערבות פיננסית:

עובר למועד ביצוע רה הארגון כמתואר בסעיף 7.1.2 לעיל, חלק מהלוואות ה-OP גובו באמצעות ערבות פיננסית אישית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, יחד ולחוד, של ילדי הרץ. כחלק מהליך הרה ארגון, תצטרף ה-OP כערבה יחד ולחוד עם ילדי הרץ בחלק מההלוואות כאמור (להלן בס"ק זה, יחד ולחוד לפי העניין: "**הערבים**"). הערבויות הפיננסיות המתוארות בסעיף זה, מוגבלות או בלתי מוגבלות בסכום, נועדו להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם ההלוואה, לרבות תשלומי קרן וריבית, תשלומים בגין החזר הוצאות המלווה, קנסות וכיו"ב אשר במסגרתן הערבים מוותרים לרוב על כל הגנה המסורה להם על פי דין (להלן: "**ערבות פיננסית**" או "**Recourse ערבות**"). יצוין כי, המלווה אינו מחויב למצות את זכויותיו לאכיפת התחייבויות התאגיד הלווה (מימוש הנכס או סעדים אחרים המוקנים לו) בטרם ינקוט בהליך גבייה, על פי כתב הערבות, כנגד הערב. כמו כן, ככלל, לערב אסור לממש כל זכות לשיבוב או לקבלת תקבולים, בין אם באמצעות תשלום הקבוע בהסכם הערבות, בין אם באמצעות קיזוז או בקשה של כספי המלווה, בין אם קבלתם מהמלווה, או בכל דרך אחרת היכולה לעמוד לזכותו, כל עוד לא שולמו במלואן התחייבויות התאגיד הלווה ותשלומי העמלות וההוצאות שהערב חייב בהן. כמו כן יצוין כי ה-OP התחייבה לשפות את ילדי הרץ בגין מלוא הנזקים שיגרמו להם, ככל שיגרמו, כתוצאה מהפעלת הערבויות שהעמידו כאמור.

להלן פירוט אודות הלוואות בנכסי ה-OP בהן הועמדה ערבות פיננסית כמתואר בס"ק זה לעיל:

#	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	סוג הערבות שניתנה על ידי הערבים	סכום הערבות נכון ליום 31 במרץ 2019 (אלפי דולר)	מעמדי הערבות		הערות
					ה-OP	ילדי הרץ	
4	Capital One Tower	16,800	ערבות אישית בלתי מוגבלת של הערבים, ביחד ולחוד, לתשלום קרן והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.	13,721	X	X	לפרטים אודות תניית שעבוד צולב הכלולה במסגרת הסכם הערבות 7.9.1.2 ראו סעיף ב, לעיל.
10	Toyota Center	4,000		3,101	-	X	-
22	Regions Plaza (MS)	19,000		12,000	X	X	-
9	Jackson Four	5,740	ערבות אישית של הערבים, ביחד ולחוד, לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה. כל אחת מערבויות הערבים כאמור מוגבלת בסכום של-25% מיתרת קרן ההלוואה ואינה מוגבלת להוצאות הנלוות למימוש הערבות או ההלוואה ⁹³ .	-			בסמוך למועד העמדת ההלוואה עמדה חברת הנכס הלווה בתנאים מסוימים על פי הסכם ההלוואה אשר הובילו להסרת הערבות האמורה.
31	2501 20th Place	13,000	ערבות אישית בלתי מוגבלת של הערבים, ביחד ולחוד,	12,879	X	X	-

לרבות בדרך של התחייבות של הערבים ל-Master Lease שהינו במהותו ערבות לתשלום דמי שכירות במצב בו שוכרים עיקריים עוזבים את הנכס והלווה עלול שלא לעמוד בהתחייבויותיו כלפי המלווה. החוב האמור אינו מהותי לחברה ולתוצאותיה. ערבות ה-Master Lease האמורה, תהא בת תוקף עד אשר יימצא שוכר חלופי. לפרטים ראו בביאור 17. ה' לדוחות הכספיים.

הערות	מעמידי הערבות		סכום הערבות נכון ליום 31 במרץ 2019 (אלפי דולר)	סוג הערבות שניתנה על ידי הערבים	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	שם הנכס	#
	ילדי הרץ	ה-OP					
				לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה, מוגבלת בסכום של 3.25 מיליון דולר ואינה מוגבלת להוצאות הנלוות למימוש הערבות או ההלוואה.		South	

ד. ערבות בקשר עם מצגים ופעולות של התאגיד הלווה (ערבות Bad-Boy הידועה גם בשם ערבות Carve-Out):

עובר למועד ביצוע רה הארגון כמתואר בסעיף 7.1.2 לעיל, במסגרת מרבית ההלוואות שניתלו לצורך מימון נכסי ה-OP, ניתנה על ידי ילדי הרץ, במישרין ו/או בעקיפין, ללא תמורה, ערבות בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת, להחזר הוצאות, תשלומים וכו' של המלווה בגין כל הפסד ו/או נזק ו/או התחייבויות ו/או הוצאות ו/או עלויות הנגרמות למלווה כתוצאה ממצג שווא או הונאה של התאגיד הלווה או הערב; אי שימוש ראוי ו/או מעילה בתקבולים שנתקבלו בקשר עם הנכס המשועבד; רשלנות רבתית או התנהגות זדונית של הלווה ו/או הערב; וכו' (להלן: **"מעשי Bad Acts"**). יצוין כי, ככלל, אחריותו של ערב בגין מעשי Bad Acts אינה מוגבלת. כחלק מהליך הרה ארגון, תצטרף ה-OP כערבה ביחד ולחוד עם ילדי הרץ בחלק מההלוואות כאמור.

התחייבויות לשיפוי במקרה של הפרת רגולציה סביבתית:

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת הסכמי ההלוואה, על פי רוב, הועמדו על ידי ילדי הרץ, במישרין ו/או בעקיפין וכן לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם, התחייבויות לשיפוי של המלווה ו/או מי מטעמו בגין כל הפרה הנוגעת לרגולציה סביבתית (לרבות הגנה על הסביבה, חומרים מסוכנים, זיהום וניקיון) (להלן: **"רגולציה סביבתית"**) ו/או הפסד הנובע מהפרה כאמור (להלן: **"החבות לשיפוי"**). החבות לשיפוי מוגבלת לאירועי שיפוי מסוימים (כגון הפרה של רגולציה סביבתית, שימוש בחומרים מסוכנים וכו') וכן מוגבלת עד לסכום השווה לסכום הגבוה ביותר שניתן לפרוע מהגורם המשפה שלא תגרום לו לקבל פטור מכוח חוקי פשיטת הרגל האמריקאים. על פי ההתחייבות לשיפוי, הגורם המשפה מקבל על עצמו, וזאת על אף הוראות הסכם ההלוואה כי ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse, כי הוא ישפה (ביחד ולחוד עם עוד משפים, ככל שיש) את המלווה בגין אירועי השיפוי וכי הוא מוותר על כל ההגנות המסורות לו על פי חוק. כחלק מהליך הרה ארגון, תצטרף ה-OP כערבה יחד ולחוד עם ילדי הרץ בחלק מההלוואות כאמור.

התחייבות לשיפוי במקרה הפרה של הפרות הקשורות בזכויות אויר בנכס:

במסגרת הסכם ההלוואה בקשר עם נכס הידוע בשם Wells Fargo Tower (MD) (נכס מס' 18) ובקשר לנכס זה בלבד, התחייבו ילדי הרץ לשפות את המלווה או מי מטעמו בגין כל הפרה הנוגעת לזכויות אויר מסוימות הקשורות בנכס האמור כמו כן, נתנה ערבות בלתי מותנת ושאינה מוגבלת בסכום להבטחת שיפוי והחזרי ההוצאות בהם עשוי לשאת המלווה בשל הפסדים, נזקים וחבויות שונות הנובעים מהפרת זכויות אויר כאמור.

נכון למועד התשקיף, נמסר לחברה כי ה-OP עומדת בדרישות האמורות הנוגעות לזכויות אויר בנכס וכי לא מתקיים אירוע הפרה על תנאי הסכם ההלוואה בהקשר זה.

להלן פרטים אודות הלוואה כאמור:

#	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	סכום הערבות נכון ליום 31 במרץ 2019 (אלפי דולר)	התחייבויות פיננסיות של בעלי השליטה ו/או הערב/ הערות
18	Wells Fargo Tower (MD)	29,250	23,850	לפרטים אודות התחייבות בקשר עם זכויות אויר בנכס ראו סעיף 7.9.1.2 ה, זה.

ה. המחאת הסכמי שכירות והסכמי ניהול וזכות לגביית דמי שכירות:

כבטוחה להבטחת התחייבויות התאגיד הלווה על פי הסכמי ההלוואה, התאגיד הלווה ממחה למלווה את זכויותיו בהסכמי השכירות בנכס והסכמי הניהול בנכס, לרבות הזכות לגביית דמי שכירות או הזכות לקבלת דמי ניהול בגין הנכס והזכות לבצע כל פעולה הנוגעת להשכרת שטחים בנכס, כגון התקשרות בהסכמי שכירות חדשים, ביטול הסכמי שכירות קיימים, תיקון הסכמי שכירות קיימים וכיו"ב (להלן בס"ק זה: "**כתב ההמחאה**").

א. התאגיד הלווה ממחה ומעביר, בצורה מוחלטת, למלווה את כל דמי השכירות וההכנסות מן הנכס המשועבד הן הקיימות והן העתידיות⁹⁴. יחד עם זאת, המלווה מעניק ללווה הרשאה הניתנת לביטול לתפעול וניהול הנכס המשועבד ולגביית דמי השכירות מן השוכרים, לרבות באמצעות חברת ניהול קשורה;

ב. במסגרת כתב ההמחאה, נכללות מגבלות מסוימות, המקובלות בהסכמים מסוג זה, על הלווה בקשר עם הסכמי השכירות (הקיימים ו/או העתידיים) בנכס, הנוגעות להתקשרות בהסכמי שכירות, ביטולם, ביצוע שינויים בהם וגביית דמי שכירות בגינם, כגון התחייבויות שלא להתקשר בהסכמי שכירות חדשים ביחס לשטח בהיקף מסוים ומעלה, התחייבות שלא לגבות דמי שכירות לתקופה מראש העולה על התקופה הנקובה בכתב ההמחאה (לרוב חודש אחד) וכיו"ב;

ג. התאגיד הלווה מתחייב לשפות את המלווה בגין כל חבות, הפסד או נזק שיגרמו לו כתוצאה מהשכירות או מההמחאה, וכן בגין תביעות או דרישות מהזכויות המומחות אליו, אשר ינבעו מהפרה של התאגיד הלווה את הוראות הסכם ההמחאה, ככל שקיים וכן מתביעות ו/או דרישות כנגד המלווה;

ד. בקרות או בסמוך לאחר אירוע הפרה, המלווה רשאי (בין בעצמו ובין באמצעות מיופה כוח), בהתאם לשיקול דעתו וללא הודעה מוקדמת, להיכנס לנכס ולקבל חזקה מלאה עליו בכדי לבצע את כל הדרוש לניהולו ותפעולו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביצוע תיקונים ושיפורים בנכס, גביית דמי השכירות, שינוי הסכמי השכירות וביצוע כל הנדרש במסגרתם, והכל כפי שימצא לנכון. למלווה יתאפשר להוסיף לחוב של החברה הלווה את העלויות שייווצרו לו כתוצאה מניהול ותפעול הנכס כאמור, אם וככל שיהיו כאלה;

ה. במסגרת כתב ההמחאה, התאגיד הלווה מצהיר כי לא ביצע כל המחאה קודמת באשר לדמי השכירות, כי הנכס נקי משעבדים אחרים, וכן כי לא נקטה בפעולה אשר יכולה למנוע מהמלווה לממש את זכויותיו מכוח ההמחאה האמורה;

ו. המחאת הזכויות פוקעת עם הפירעון המלא של קרן ההלוואה והריבית בגינה, וכן פירעון שאר החיובים שיקומו לחברה הלווה במסגרת הסכמי ההלוואה וההמחאה, אם וככל שיהיו כאלה.

1. התחייבויות פיננסיות ואחרות של הלווה וה-OP כערבה

בחלק מהלוואות שניטלו על ידי החברות המוחזקות של ה-OP, התחייבו חברות המוחזקות כאמור, לשמור על יחסים פיננסיים שונים דוגמת יחס כיסוי חוב⁹⁵, מבחן חוב תשואה⁹⁶ (Debt Yield Test), לעמוד בהתחייבויות שונות הקשורות בהשכרת הנכס (לרוב בקשר עם הסכמי

⁹⁴ יודגש כי המחאת זרם התקבולים בפועל למלווה אינה מבוצעת אלא לאחר שהמלווה מודיע בכתב ללווה על הפרת התחייבויותיו בקשר עם

הסכם ההלוואה ו/או השעבוד וכל עוד אין הפרה בהסכם ההלוואה, זרם התקבולים זורם לקבוצה.
⁹⁵ Debt Service Coverage Ratio : שווה ליחס שבין ההכנסה התפעולית נטו בנכס (כהגדרתה בהסכם ההלוואה ולתקופה המוגדרת בהסכם ההלוואה) לבין תשלומים בגין ההלוואה (קרן וריבית) (לתקופה מוגדרת בהסכם ההלוואה).

⁹⁶ חוב-תשואה, שווה ל-NOI מנכס רלבנטי חלקי היתרה הבלתי מסולקת של החוב על הנכס הרלבנטי.

שכירות מהותיים).⁹⁷ התנאים האמורים בהם התחייבו לעמוד חברות מוחזקות של ה-OP מכוונים יחדיו תנאים מסוג "Cash Sweep".

תנאים מסוג "Cash Sweep" כאמור נבדקים לרוב באופן רבעוני וניתנים לריפוי, ככל שהדבר נדרש, באמצעות שיפור ביצועים בנכס והשכרתו. ככלל, אי עמידה בתנאי מסוג "Cash Sweep" עשויה להוות אירוע טריגר להעברת תזרים ההכנסות הנובע מהנכס לחשבונות פיקדון ייעודיים בשליטת המלווה. עמידה מחדש ביחסים הפיננסיים למשך תקופה של מספר חודשים או עמידה בתנאים הקשורים בהשכרת הנכס לתקופה כאמור, על פי רוב, תבטל את הטריגר האמור והכספים שהופקדו בחשבונות הפיקדון האמורים ישוחררו בחזרה לחברה.

נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף, הלווים השונים בהלוואות האמורות (חברות הנכס) עומדים בכל ההתחייבויות הפיננסיות וההתחייבויות בנוגע לנכסים על פי הסכמי ההלוואות בהם התקשרו, למעט כמפורט להלן:

⁹⁷ התחייבויות הקשורות בשכירות בנכס דוגמא התחייבויות הקשורות להסכמי שכירות עם שוכרים ספציפיים, או התחייבות כי שטח מסוים מהנכס יושכר לשוכר מסוים בנכס בהתאם להוראות הסכם ההלוואה הרלוונטי.

#	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות בנוגע לשכירות של הלווה	אופן עמידה נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף	הערות
8	One Jackson Place	14,900	יחס כיסוי חוב של 1.15 ל-1.00	נכון ליום 25 בספטמבר 2018, לאחר אי עמידה בהתחייבות הפיננסית בשני מועדי בחינה רצופים, הכנסות הלווה מהנכס האמור הועברו לחשבון פיקדון ייעודי המנוהל על ידי המלווה. יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2019, עמד הלווה בתנאים הדרושים לריפוי הפרת ההתחייבויות הפיננסיות בהתאם להוראות הסכם ההלוואה.	נכון ליום 21 במאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה, הכיר המלווה בעמידתו של הלווה בתנאים הנדרשים לריפוי אי העמידה בהתחייבויות הפיננסיות כאמור והסתיימה באופן רשמי תקופת נעילת תזרים המזומנים הנובע מהנכס בחשבון פיקדון ייעודי.
32	Wells Fargo Tower (NC)	31,500	התחייבות לחידוש הסכם שכירות עם שוכר מסוים 12 חודשים טרם תום תקופת השכירות, להשכרת מלוא השטח המושכר לו במועד העמדת ההלוואה.	נכון ליום 31 במאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה, לא עמד הלווה בהתחייבות כאמור, וכתוצאה מכך, בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, תזרים המזומנים נטו הנובע מהנכס הועבר לחשבון פיקדון ייעודי המנוהל על ידי המלווה. נכון ליום 31 במרץ 2019 בחשבון ייעודי כאמור ישנו סכום של 0 דולר.	החברה נמצאת במגע עם שוכר כאמור לחידוש הסכם השכירות למלוא השטח המושכר לו, או מרביתו, ובמקביל מנהלת מאמצעי שיווק להשכרת השטח לשוכרים נוספים. יובהר כי נכון למועד התשקיף הלווה עומד בכל יתר תנאי הסכם ההלוואה ולא מתקיימת עילה לפירעון מידי של הסכם ההלוואה.
40	Royal Oaks Centre	20,000	התחייבות כי שוכרים מסוימים המפורטים בהסכם ההלוואה לא ישכירו את השטח המושכר להם בשכירות משנה.	ביום 30 באוקטובר 2018, לא עמדה הלווה בהתחייבות כאמור לעיל לאור העובדה כי אחד משוכרים אלו כאמור החל לשווק את השטח אותו הוא שוכר בשכירות משנה. נכון למועד התשקיף, טרם מימש המלווה את זכותו להורות על העברת תזרים המזומנים נטו הנובע מהנכס לחשבון פיקדון ייעודי המנוהל על ידיו. נכון ליום 31 במרץ 2019 בחשבון ייעודי כאמור ישנו סכום של כ- 287 אלפי דולר.	בכוונת החברה לעשות את המאמצים הנדרשים להשכיר את השטח האמור במישרין על ידה, בעבור אותו שוכר, במטרה לעמוד בתנאי ההתחייבות האמורה. כמו כן, יצוין כי החברה פועלת להתקשר בהסכמי מימון מחדש בקשר לנכס האמור ובכך לסיים את אירוע נעילת המזומנים האמור. יובהר כי נכון למועד התשקיף הלווה עומד בכל יתר תנאי הסכם ההלוואה ולא מתקיימת עילה לפירעון מידי של הסכם ההלוואה.
37	PNC Center	הלוואה בכירה: 58,260 הלוואת Mezzanine: 10,000	התחייבות לחידוש הסכם שכירות עם שוכר מסוים 24 חודשים טרם תום תקופת השכירות, להשכרת שטח מינימלי בנכס או להחלפתו של שוכר כאמור בשוכר חליפי.	ביום 2 בנובמבר 2018, לא עמדה הלווה בהתחייבות כאמור לעיל וכתוצאה מכך, בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, תזרים המזומנים נטו הנובע מהנכס הועבר לחשבון פיקדון ייעודי המנוהל על ידי המלווה. נכון ליום 31 במרץ 2019 בחשבון ייעודי כאמור ישנו סכום של כ-310 אלפי דולר.	החברה האריכה את הסכם השכירות עם שוכר כאמור להשכרת שטח קטן יותר בנכס מהשטח אשר נקבע הסכם השכירות המקורי. להערכת החברה היא תתקשר בהסכמי שכירות בנוגע ליתרת השטח להשכרה כאמור עד לסוף שנת 2020. יובהר כי נכון למועד התשקיף הלווה עומד בכל יתר תנאי הסכם ההלוואה ולא מתקיימת עילה לפירעון מידי של הסכם ההלוואה.
41	Cheyenne Corporate Center	35,150	התחייבות כי שוכרים מסוימים המפורטים בהסכם ההלוואה לא ישכירו את השטח המושכר להם בשכירות משנה.	ביום 8 בפברואר 2019, לאחר תאריך דוח על המצב הכספי, לא עמדה הלווה בהתחייבות כאמור לעיל לאור העובדה כי אחד משוכרים אלו כאמור החל לשווק את השטח אותו הוא שוכר בשכירות משנה. נכון למועד התשקיף, טרם מימש המלווה את זכותו להורות על העברת תזרים המזומנים נטו הנובע מהנכס לחשבון פיקדון ייעודי המנוהל על ידיו. נכון ליום 31 במרץ 2019, בחשבון ייעודי כאמור ישנו סכום של כ-66 אלפי דולר.	בכוונת החברה לעשות את המאמצים הנדרשים להשכיר את השטח האמור במישרין על ידה, בעבור אותו שוכר, במטרה לעמוד בתנאי ההתחייבות האמורה. כמו כן, יצוין כי החברה פועלת להתקשר בהסכם מימון מחדש בקשר לנכס האמור ובכך לסיים את אירוע נעילת המזומנים האמור. יובהר כי נכון למועד התשקיף הלווה עומד בכל יתר תנאי הסכם ההלוואה ולא מתקיימת עילה לפירעון מידי של הסכם ההלוואה.

כמו כן, במסגרת תנאי חלק מהסכמי ההלוואה בהן התקשרו חברות מוחזקות של ה-OP, התחייבו הערבים (ילדי הרץ וה- אשר תצטרף כערבה לילדי הרץ בחלק מהסכמי ההלוואה כאמור, להלן יחדיו בס"ק זה: "הערבים") לעמוד יחדיו בהתחייבויות של שווי נקי מינימלי ושל שווי נכסים נזילים מינימלי. נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף, הערבים עומדים יחדיו בכל ההתחייבויות הפיננסיות על פי הסכמי ההלוואות בהם התקשרו החברות המוחזקות של ה-OP. יצוין לעניין זה כי ילדי הרץ התחייבו להודיע לחברה על הפרה של התחייבויות אלה.

להלן יובאו פרטים אודות הלוואות הכוללות התחייבויות שווי נקי ושווי נכסים נזילים כאמור:

#	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	סכום הערבות נכון ליום 31 במרץ 2019 (אלפי דולר)	התחייבויות פיננסיות של ילדי הרץ כערבים (הסכומים באלפי דולר)***		התחייבויות פיננסיות של ה-OP כערבה (הסכומים באלפי דולר)***	
				שווי נקי מינימלי	שווי נכסים נזילים מינימלי	שווי נקי מינימלי	שווי נכסים נזילים מינימלי
2	909 Poydras Street	הלוואת בכירה: 45,500	הלוואת בכירה: 43,874	25,000	2,500	300,000	-
		הלוואת Mezzanine: 4,500	הלוואת Mezzanine: 4,339	25,000	2,500	300,000	-
4	Capital One Tower	16,800	13,721	100,000	15,000	-	-
13	Bank Of America Tower (FL)	74,000	63,240	100,000	10,000	-	-
14	South Pointe	הלוואת בכירה: 14,625	הלוואת בכירה: 13,439	30,000	2,500	300,000	-
		הלוואת Mezzanine: 2,500	הלוואת Mezzanine: 2,500	30,000	2,500	300,000	-
17	Brookhollow Central	73,000	43,660	100,000	10,000	-	-
19	Poydras Center	הלוואת בכירה: 38,300	הלוואת בכירה: 36,684	30,000	2,500	300,000	-
		הלוואת Mezzanine: 4,400	הלוואת Mezzanine: 4,400	30,000	2,500	300,000	-
21	Center at 600 Vine	הלוואת בכירה: 52,800	הלוואת בכירה: 52,761	29,500	5,900	300,000	-
		הלוואת Mezzanine: 5,900	הלוואת Mezzanine: 5,896	29,500	5,900	300,000	-
18	Wells Fargo Tower (MD)	29,250	23,850	14,625	2,925	-	-
22	Regions Plaza (MS)	19,000	12,000	150,000	12,000	300,000	-
23	Regions Center (LA)	38,250	37,378	38,250	1,000	-	-
27	Fifth Third Center (*)	53,100	49,300	50,000	1,000	-	-

#	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	סכום הערבות נכון ליום 31 במרץ 2019 (אלפי דולר)	התחייבויות פיננסיות של ילדי הרץ כעריבים (הסכומים באלפי דולר)***		התחייבויות פיננסיות של ה- OP כעריבה (הסכומים באלפי דולר)***	
				שווי נקי מינימאלי	שווי נכסים נזילים	שווי נקי מינימאלי	שווי נכסים נזילים
31	2501 20 th Place South	13,000	12,879	150,000	12,000	300,000	-
32	Wells Fargo Tower (NC)	\$31,500	31,401	\$30,000	2,000	-	-
34	Skylight Office Tower	הלוואה בכירה : 27,350	הלוואה בכירה : 26,854	30,000	3,000	300,000	-
		הלוואת : Mezzanine 5,500	הלוואת : Mezzanine 5,400	30,000	3,000	300,000	-
35	Riverfront Plaza	הלוואה בכירה : 146,000	הלוואה בכירה : 144,572	73,000	14,600	-	-
		הלוואת : Mezzanine 25,000	הלוואת : Mezzanine 24,756	73,000	14,600	300,000	-
40	Royal Oaks Centre	20,000	17,600	20,000	2,000	-	-
41	Cheyenne Corporate Center	35,150	33,850	35,000	1,000	-	-

(*) יצוין כי ביום 5 ביוני 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה התקשרות בהסכם מימון מחדש בקשר עם הנכס האמור. לפרטים אודות מימון מחדש כאמור ראו סעיף 7.9.8 להלן.

(***) סך שווי נקי וסך שווי הנכסים הנזילים של ה-OP נכון למועד התשקיף הינו 990,707 אלפי דולר ו-68,717 אלפי דולר בהתאמה.

א. חשבונות פיקדון ייעודיים

בחלק מהלוואות שניטלו על ידי החברות המוחזקות של ה-OP, התחייב הלווה להפקיד חלק (לרוב לא מהותי) מקרן ההלוואה בחשבונות ייעודיים מוגבלים, לצורך תשלומי ביטוח, מיסי נדל"ן, כיסוי עלויות החלפת שוכרים והתאמות בנכס המושכר (Tenant Rollover Reserve ו-Tenant Improvement Leasing Commission) והשקעות בנכס נשוא ההלוואה. כמו כן, בהלוואות אשר הועמדו בקשר עם נכסים אשר בהם שוכרי GSA, התחייב הלווה, על פי רוב, להקים חשבון פיקדון ייעודי כאמור במקרה בו אחד משוכרי ה-GSA לא חידש את חוזה השכירות מספר חודשים טרם מועד סיומו.

הכספים אשר הופקדו לחשבונות הפיקדון האמורים משוחררים לרוב מחשבונות אלו בהתאם לתנאי ההלוואה, במהלך חיי ההלוואה לצורך ביצוע תשלומים או בתום חיי ההלוואה ועם פירעונה.

7.9.2. הלוואות מהותיות של ה-OP

נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף, ל-OP (באמצעות תאגידים מוחזקים שלה) 25 הלוואות שונות שהועמדו על ידי אותו תאגיד בנקאי JP (Morgan) שיתרתן הכוללת נכון ליום 31 במרץ 2019 מהווה למעלה מ-20% מסך התחייבויות ה-OP נכון ליום 31 במרץ 2019. עיקרי הסכמי ההלוואות האמורות יפורטו בסעיף זה להלן:

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים –קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2019 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית נקובה	תניית שינוי שליטה/ שינוי מבנה	ערבויות ילדי הרץ אשר אל חלקן תצטרף ה-OP במסגרת הליך הרה-ארגון (ביחד ולחוד)	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי	
1	Gateway Center Hertz Gateway Center, LP	JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	13.12.2012	112,000	תשלומי קרן וריבית לפי אמורטיזציה של 30 שנים.	106,193	1.1.2023	הלוואה מסוג Non-Recourse הכוללת שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס בהסכם ההלוואה, לרבות המחזברים לנכס ולקרקע הנכס, תקבולים עתידיים, זכויות משפטיות וכן דמי שכירות	4.484%	קיימת תניית שינוי שליטה; העברת שליטה, בעקיפין או במישרין בלווה ללא עמידה בתנאים המפורטים בהסכם, אסורה (להלן בס"ק זה: "העברה אסורה").	ערבות מסוג Bad Boy. התחייבות לשיפוי בגין הפרת רגולציה סביבתית	אי עמידה בהתחייבות הפיננסית ¹⁰⁰ . היחס האמור נבדק מידי רבעון.	פירעון מוקדם: הסכם ההלוואה כולל אפשרות לפירעון מוקדם של מלוא ההלוואה בתוספת עמלת פירעון מוקדם, בהתאם למועד הפירעון ובהודעה מראש. יצוין כי פירעון מוקדם בתקופה הסמוכה לפני מועד הפירעון האחרון, לא יחויב בעמלת פירעון כאמור.	
3	10 South Broadway Hertz 10 South Broadway, LLC		3.7.2013	20,000	חלק מההלוואות כוללות גם תקופת בלון, בה משולמים תשלומי ריבית חודשיים בלבד.	18,292	1.8.2023		5.190%	העברה אסורה תחייב קבלת אישור מראש של המלווה וכן בין היתר תשלום עמלת אישור בהתאם להוראות ההסכם.	הפרת רגולציה סביבתית שהוענקה על ידי הלווה ביחד עם הערבים.	אי עמידה בהתחייבות הפיננסית ו/או אירוע הפרה של ההסכם ו/או פשיטת רגל של הלווה או חברת הייעוץ, יחשבו כטריגר לנעילת עודפי תזרים המזומנים הנובעים מהנכס לחשבון פיקדון ייעודי, אליו	Covenants: ההסכם מכיל התחייבויות מקובלות של הלווה כלפי המלווה שהפרתן תהווה עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי. לרבות:	
11	Bridgewater Place Hertz Grand Rapids One, LLC		1.6.2015	31,500		29,447	1.6.2020		4.768%					- תשלום כל המיסים והתשלומים הנלווים החלים על הנכס; - תחזוקת הנכס ומניעת שינויים בנכס בכפוף
				5,000		4,750			10.990%					

98 Debt Service Coverage Ratio: כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה – שווה ליחס שבין ההכנסה התפעולית נטו בנכס (כהגדרתה בהסכם ההלוואה ולתקופה המוגדרת בהסכם ההלוואה) לבין תשלומים בגין ההלוואה (קרן וריבית).
99 נכס 1 (Gateway Center) – 1.00 ל-1.20. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.41; נכס 3 (10 South Broadway) – 1.15 ל-1.00, נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.53; נכס 11 (Bridgewater Place) – 1.10 ל-1.00. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.44; נכס 14 (South Pointe) – 1.15 ל-1.00. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.80.
100 יצוין כי פירעון מוקדם של הלוואות Mezzanine, בנכסים בהם קיימת הלוואה מסוג זה, יעשה במקביל לפירעון מוקדם של הלוואות ה-Senior הרלוונטית, ככל שיעשה.

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2019 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית נקובה	תניית שינוי של סיטה/ שינוי מבנה	ערבויות ילדי הרץ אשר אל חלקן תצטרף ה- OP במסגרת הליך הרה- ארגון (ביחד ולחוד)	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
14	South Pointe Hertz Clinton One, LLC		19.12.2014	14,625		13,348	1.1.2025	הקשורים בנכס.	4.344%	העברה אסורה תהווה עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי (ע"פ שיקול דעת המלווה).		מועברים דמי השכירות. זאת עד לתיקון ההפרה האמורה במשך תקופה של שני רבעונים מצטברים. לפרטים אודות התחייבויות כאמור ראו סעיף 7.9.12 (ז) לעיל.	להסכמת המלווה מראש; - דיווחים עיתיים למלווה; - כל השכרה בנכס של שטח העולה על שטח הקבוע בהסכם תחייב הסכמה מראש ובכתב של המלווה; - שמירה על כל החוקים והתקנות הרלוונטיים בענייני איכות הסביבה.
				2,500		2,500		על אף האמור לעיל, יצוין כי העברה של עד 49% מהזכויות הישירות או העקיפות בנכס לא תיחשב העברה אסורה, ובלבד שלא הועברה השליטה בלווה.	12%	על אף האמור לעיל, יצוין כי העברה כתוצאה ממוות או אי משפטי תהווה העברה מותרת בהתאם להסכם.			
										יצוין כי נכון למועד התשקיף, הלווים בהלוואות האמורות עומדים בהתחייבויות הפיננסיות.		העמדה לפירעון מיידי: למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בעת הפרת ההסכם, בכפוף לתקופת ריפוי, לרבות: - אי עמידה במועדי תשלום ההלוואה; - מכירת הנכס או המחאת זכויות בלווה ללא אישורו של המלווה בכתב, בניגוד לתנאי ההסכם; - הפרה מהותית של הסכם ניהול הנכסים; - מינוי נאמן או מפרק למלווה או פתיחת הליך של פשיטת או חדלות פירעון כנגד הלווה או כנגד הערבה ¹⁰¹ .	איגוח: ההלוואות האמורות עברו הליך איגוח.

¹⁰¹ יצוין כי ככלל, אירוע של חדלות פירעון או פשיטת רגל של ערב עשויים להקים עילה להעמדת הלוואה רלוונטית לפירעון מיידי.

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2019 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה/שינוי מבנה	ערבויות ילדי הרץ אשר אל חלקן תצטרף ה- OP במסגרת הליך הרה- ארגון	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי							
2	909 Poydras Street	JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	23.8.2016	45,500	תשלומי קרן וריבית שווים לפי אמורטיזציה של 30 שנים.	43,874	5.9.2026	תנאי שעבודים ובטחונות זהים לאלו המותארים בטבלה לעיל.	4.462%	תנאים זהים לאלו המותארים בטבלה לעיל	תנאי ערבות זהים לאלו המותארים בטבלה לעיל	במסגרת תנאי חלק מהסכמי ההלוואה, על הלווה לשמור על יחס כסוי חוב ¹⁰³ כקבוע בהסכם ¹⁰⁴ (להלן בס"ק: "ההתחייבות הפיננסית"). היחס האמור נבדק מידי רבעון.	תנאים זהים לאלו המתוארות בטבלה לעיל.							
	Hertz 909 Poydras, LLC			4,500		4,339			12%											
5-7	Richmond Office Portfolio			5.5.2015		21,700	20,276		1.6.2025					4.170%						
8	One Jackson Place			9.3.2012		14,900	13,341		1.4.2022					5.463%						
12	Energy Centre		12.9.2013	64,000		61,736	1.10.2023		4.995%											
New Orleans I Holdings, LLC	8,700			8,700		10.750%														
15	Chestnut Place			6.3.2015		10,500	9,772		1.4.2025					4.120%						
	Hertz Worcester Chestnut Place, LLC																			

¹⁰² יצוין כי הערבים התחייבו להודיע לחברה על אי העמדת בהתחייבות האמורה, לפי העניין.

¹⁰³ Debt Service Coverage Ratio : כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה – שווה ליחס שבין ההכנסה התפעולית נטו בנכס (כהגדרתה בהסכם ההלוואה ולתקופה המוגדרת בהסכם ההלוואה) לבין תשלומים בגין ההלוואה (קרן וריבית).

¹⁰⁴ נכס 2 (909 Poydras Street) – 1.05 ל- 1.00. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.11; נכס 5 (Richmond Office Portfolio) – 1.10 ל- 1.00. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.58; נכס 8 (One Jackson Place) – 1.15 ל- 1.00. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.28; נכס 12 (Energy Centre) – 1.15 ל- 1.00; נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.25; נכס 15 (Chestnut) – 1.15 ל- 1.00. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.71; נכס 13 (Bank of America Tower), החל מיום 7 בינואר 2021 ועד ל-7 בינואר 2022, 1.20 ל- 1.00. נכון ליום 31 במרץ 2019 היחס הוא 1.44.

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2019 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות / המחאות דמי שכירות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה/ שינוי מבנה	ערבויות ילדי הרץ אשר אל חלקן תצטרף ה- OP במסגרת הליך הרה- ארגון	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
											רבעונים מצטברים. לפרטים אודות התחייבויות כאמור ראו סעיף 7.9.12 (ז) לעיל. יצוין כי נכון למועד התשקיף, הלווים בהלוואות האמורות עומדת בהתחייבויות הפיננסיות.		

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	מסגרת ההלוואה (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2019 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות / דמי שכירות	ריבית שנתית נקובה ¹⁰⁵	תניית שינוי שליטה/ שינוי מבנה	ערבויות ילדי הרץ אשר אל חלקן תצטרף ה-OP במסגרת הליך הרה-ארגון	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
19	Poydras Center Poydras Center, LLC	JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	7.6.2016	38,300	תשלומי קרן וריבית על פי לוח סילוקין. ההלוואות מסוג Mezzanine הינן הלוואות בלון הכוללות תשלומי ריבית חודשיים בלבד ותשלום הקרן במועד הפירעון האחרון.	36,684	1.7.2026	תנאי שעבודים ובטחונות זהים לאלו המתוארים בטבלה לעיל. כמו כן, יצוין כי בהלוואות מסוג Mezzanine ישנו שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בתאגיד הלווה.	4.598%	תנאים זהים לאלו המתוארים בטבלה לעיל	ערבות מסוג Bad Boy. התחייבות לשיפוי בגין הפרת רגולציה סביבתית שהוענקה על ידי הלווה או חברת הייעוץ, יחשבו כטריגר לנעילת עודפי תזרים המזומנים הנובעים מהנכס לחשבון פיקדון ייעודי, אליו מועברים	על הלווה לשמור על יחס כיסוי חוב ¹⁰⁶ כקבוע בהסכם ¹⁰⁷ (להלן בס"ק: "ההתחייבות הפיננסית"). היחס האמור נבדק מידי רבעון. אי עמידה בהתחייבות הפיננסית ו/או אירוע הפרה של ההסכם ו/או פשיטת רגל של הלווה או חברת הייעוץ, יחשבו כטריגר לנעילת עודפי תזרים המזומנים הנובעים מהנכס לחשבון פיקדון ייעודי, אליו מועברים	תנאים ועילות זהים לאלו המתוארות בטבלה לעיל למעט כמפורט להלן: <u>פירעון מוקדם</u> : הסכם ההלוואה כולל אפשרות לפירעון מוקדם של מלוא ההלוואה, בחלוף פרק זמן של מספר שנים ממועד העמדת ההלוואה. פירעון מוקדם כאמור ייעשה בכפוף למתן הודעה מראש למלווה וכן בתשלום עמלת פירעון מוקדם ¹⁰⁸ . יצוין כי פירעון מוקדם בסמוך לפירעון האחרון, לא יחויב בעמלת פירעון כאמור. ¹⁰⁹
	Poydras Center Poydras Center Mezzanine, LLC		7.6.2016	4,440		4,400	1.7.2025		11.9%				
	הלוואת (Mezzanine) 400 Poydras Street Hertz Texaco Center, LLC		1.4.2015	55,900		52,264	1.4.2025		4.484%				
20	400 Poydras Street Hertz Texaco Mezzanine , LLC הלוואת (Mezzanine)		1.4.2015	7,000		7,000	1.4.2025		9.5%				כיל Covenants: ההסכם מכיל התחייבויות מקובלות של הלווה כלפי המלווה שהפרתן תהווה עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי. לרבות: - התחייבות כי הנכס המשועבד ינוהל על ידי ה"מנהל" המוסכם על המלווה (חברת ניהול נכסים) וכי המנהל המוסכם לא יוחלף

¹⁰⁵ בגין איחור בתשלום ההלוואה, קרן או ריבית, לפי העניין, יישא הלווה ריבית פיגורים בשיעור של 5% מהסכום שטרם שולם.

¹⁰⁶ Debt Service Coverage Ratio : כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה – שווה ליחס שבין ההכנסה התפעולית נטו בנכס (כהגדרתה בהסכם ההלוואה ולתקופה המוגדרת בהסכם ההלוואה) לבין תשלומים בגין ההלוואה הבכירה (קרן וריבית) והלוואת ה- Mezzanine ככל וישנה.

¹⁰⁷ נכס 19 (Poydras Center) יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.10. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.29; נכס 24 (Forum Office Portfolio) – יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.15, נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.35; נכס 25 (Pinnacle at Jackson Place) – יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.15, נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.95; נכס 26 (Riverview Tower) – יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.20, נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.47; נכסים 28,29 ו-30 (Meridian, Wells Fargo Tower (AL) ו-Inverness Center) יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.10, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יחס זה עומד על 1.01; נכס 32 (Wells Fargo Tower (NC)) יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.10, נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.33; נכס 33 (One Shell Square) יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.10, נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.30; נכס 36 (Salesforce Tower) יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.10, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יחס זה עומד על 1.53; נכס 37 (PNC Center) יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.10, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יחס זה עומד על 1.43; נכס 38 (100 East Wisconsin) יחס כיסוי חוב אשר לא יפחת מ-1:1.10, נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס זה עומד על 1.40;

¹⁰⁸ בהתאם למנגנון חישוב הקבוע בהסכם ההלוואה, בשיעור אשר לא יפחת מ-1% מסכום הקרן הנפרע במסגרת הפירעון המוקדם.

¹⁰⁹ יצוין כי פירעון מוקדם של הלוואת Mezzanine, בנכסים בהם קיימת הלוואה מסוג זה, יעשה במקביל לפירעון מוקדם של הלוואת ה-Senior הרלוונטית, ככל שיעשה.

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2019 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית נקובה ¹⁰⁵	תניית שינוי שליטה/ שינוי מבנה	ערבויות אשר ילדי הרץ אל תצטרף חלקן ה-OP במסגרת הליך הרה-ארגון	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
24	Forum Office Portfolio Hertz Forum Holdings, LLC		31.7.2014	31,200		30,501	1.8.2024		5.068%			דמי השכירות. זאת עד לתיקון ההפרה האמורה במשך תקופה הקבועה בהסכם ההלוואה. יצוין כי נכון למועד התשקיף, הלווים בהלוואות האמורות עומדים בהתחייבויות הפיננסיות.	והסכם הניהול עימו לא ישתנה. ללא הסכמת המלווה. העמדה לפירעון מידי: למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי, בעת הפרת ההסכם, בכפוף לתקופת ריפוי, לרבות: - אי עמידה במועדי תשלום ההלוואה הבכירה והלוואת ה-Mezzanine ככל וישנה; איגוף: הלווה יהא רשאי להעביר, למכור ולבצע כל דיספוזיציה בזכויותיו תחת הסכם ההלוואה, ובכלל זה, שינויים אשר יובילו לשינוי ב-Servicer.
25	Pinnacle at Jackson Place Hertz Jackson Three, LLC		19.2.2015	24,250		22,664	1.3.2025		4.575%				
26	Riverview Tower Hertz Knoxville, LLC		2.5.2013	21,000		20,027	1.6.2023		4.270%				
28-30	Wells Fargo Tower (AL) Meridian Inverness Center מלווה בכיר: HPT Sunbelt Portfolio LLC מלווה: Mezzanine HPT Sunbelt Mezzanine, LLC		2.5.2013	146,700 הלוואת Mezzanine: 21,500		137,555 הלוואת Mezzanine: 21,500	1.7.2025		הלוואה בכירה: 4.317% הלוואת Mezzanine: 9.9%				
	One Shell Square HPT New Orlean Oss Llc		5.6.2015	90,000		120,370	1.7.2025		4.195%				

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2019 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית נקובה ¹⁰⁵	תניית שינוי מדיניות/ שינוי מבנה	ערכויות אשר ילדי הרץ חלקן תצטרף ה-OP במסגרת הליך הרה-ארגון	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
	One Shell Square		5.6.2015	20,000		20,000	1.7.2025		10.125%				
	HPT NEW ORLEANS OSS MEZZANINE, LLC (הלוואת Mezzanine)		25.8.2016	108,000		108,000	1.9.2026		4.367%				
	Salesforce Tower Indianapolis, Indiana		25.8.2016	24,500		19,544	1.9.2026		7.250%				
	Salesforce Tower Hertz Indianapolis 111 Monument Mezzanine, LLC (הלוואת Mezzanine)		25.8.2016	58,000		55,632	1.9.2026		3.874%				
	PNC Center		25.8.2016	8,840		8,840	1.9.2026		%.11				
	HPT Indianapolis 101-115 West Washington LLC		25.8.2016	53,800		51,373	1.9.2026		3.874%				
	PNC Center HPT Indianapolis 101-115 West Washington Mezzanine, LLC												
	100 East Wisconsin Hertz Milwaukee 100 east												

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים קרן – קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31.3.2019 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות / המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית נקובה ¹⁰⁵	תניית שינוי מדיניות / שינוי מבנה	ערבויות ילדי הרץ אשר אל חלקן תצטרף ה-OP במסגרת הליך הרה-ארגון	התחייבויות פיננסיות	הערות / עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
	Wisconsin, LLC												
	100 East Wisconsin Hertz Milwaukee 100 East Wisconsin Mezzanine, LLC (הלוואת Mezzanine)		25.8.2016	10,000		10,000	1.9.2026		11%				

7.9.2.1. פרטים לגבי אגרות חוב שהנפיקה חברת ה-BVI ונמצאות בידי הציבור נכון ליום 31 במרץ 2019

א. פרטים לגבי אגרות החוב:

אגרות חוב (סדרה א')	
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:	כן – סדרה מהותית
מועד הנפקה	14 בדצמבר 2017
מועדי הרחבת הסדרה	--
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	542,208
שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	--
שווי נקוב ליום 31 במרץ 2019 (אלפי ש"ח)	542,208
שווי נקוב צמוד ליום 31 במרץ 2019 (אלפי ש"ח)	ל.ר – אין הצמדה
סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31 במרץ 2019 (אלפי ש"ח)	6,235
ערך בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019, כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)	518,634
שווי בבורסה ליום 31 במרץ 2019 (אלפי ש"ח)	110 470,962
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	שיעור הריבית קבוע – 5.55% הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם פעמיים (2) בשנה, בימים 15 בינואר, ו-15 ביולי, החל מיום 15 ביולי 2018 עד ליום 15 בינואר 2026 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסיימה ביום הקודם למועד התשלום. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 15 ביולי 2018 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 14 ביולי 2018 הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 5.2 ו-5.3 בהתאמה, לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים ביום 15 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 באופן שכל אחד מחמשת (5) התשלומים הראשונים יהווה 16.67% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 16.65% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'). תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 15 בינואר 2021 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 15 בינואר 2026.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
שינוי שליטה	שטר הנאמנות קובע כי עלילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי מקום של שינוי שליטה בחברת ה-BVI ללא קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב סדרה א'. לעניין זה המונח "שליטה", משמעו – הגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לא כולל החזקה ביחד עם אחרים שאינם בני משפחה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך). למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי ירושה על פי דין או העברה לתאגידים בבעלות ובשליטת ילדי הרץ אינה מהווה העברת שליטה. כמו כן מובהר, כי ככל ילדי הרץ יפעלו לכך שהחזקותיהם בחברת ה-BVI (במישרין או בעקיפין) תוחזקנה באמצעות קרן השקעות בנדל"ן (REIT) או כל קרן השקעות בנדל"ן דומה ובלבד שנכסי חברת ה-BVI ינוהלו על ידי חברת ניהול בשליטת ילדי הרץ, אזי לא יחול סעיף שינוי שליטה זה כאמור. לעניין זה יצוין כי הליך רה הארגון המתואר לעיל, לא היווה אירוע שינוי שליטה בחברת ה-BVI.

¹¹⁰ השווי על פי הבורסה כפי שמוצג בדוח זה הינו נכון ליום המסחר האחרון בחודש, 31 במרץ 2019.

ב. דירוג אגרות חוב (סדרה א')

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת אג"ח (סדרה א')	דירוג נכון ליום 31 במרץ 2019	דירוג נכון למועד הדוח	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	ilA Prelim ¹¹¹ (תחזית יציבה)	ilA ¹¹² (תחזית יציבה)	ilA (תחזית יציבה)	---
מידרוג בע"מ	A2.il ¹¹³ (אופק יציב)	A2.il ¹¹⁴ (אופק יציב)	A2.il (אופק יציב)	---

ג. בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות

אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בשעבוד או בבטוחה כלשהם. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), חברת ה-BVI לא שעבדה את כלל נכסיה ורכושה, הקיימים והעתידיים, (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך בהחלטה מיוחדת. יודגש כי, חברת ה-BVI רשאית לשעבד את נכסיה ורכושה, כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (וכן בשעבוד שוטף על נכס/ים ספציפיים). חברת ה-BVI וחברת הבת¹¹⁵ לא נטלו אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים ולא העניקו שעבודים למוסדות פיננסיים שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרות אשראי אשר יכול שיועמדו על ידי מוסדות פיננסיים בארה"ב (לרבות שעבודים ספציפיים להבטחת אותן מסגרות אשראי) וזאת לצורך עמידה בדרישות נזילות לצורך שמירה על הדרוג ולצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן תנפיק חברת ה-BVI וכן למעט קו אשראי שיועמד לטובת חברת ה-BVI לצורך העמדת ערבות בנקאית לפי סעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות, ככל שיועמד. למען הסר ספק יובהר כי חברות בנות של חברת ה-BVI רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן.

¹¹¹ לפרטים אודות דירוג שניתן על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ ראו דיווח מיידי של חברת ה-BVI מיום 13 בדצמבר 2017, מס' אסמכתא: 2017-15-111448.

¹¹² לפרטים אודות דירוג שניתן על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ ראו דיווח מיידי של חברת ה-BVI מיום 5 בדצמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-111973.

¹¹³ לפרטים נוספים אודות מתן דירוג ראשוני מותנה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, ראו דיווח מיידי של חברת ה-BVI מיום 13 בדצמבר 2017, מס' אסמכתא: 2017-15-111472.

¹¹⁴ לפרטים נוספים אודות מתן דירוג שניתן על ידי מידרוג בע"מ, ראו דיווח מיידי של חברת ה-BVI מיום 4 בדצמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-111634.

¹¹⁵ Hertz Properties Group, LLC.

ד. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א')

למיטב ידיעת חברת ה-BVI, נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד הדוח, עמדה חברת ה-BVI בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של חברת ה-BVI מיום 12 בדצמבר 2017 (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') או "שטר הנאמנות"). כמו כן, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו חברת ה-BVI לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

להלן פירוט כל אחת מהתחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, בהם, כאמור לעיל, עומדת חברת ה-BVI נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף:

- חברת ה-BVI מאשרת כי לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- חברת ה-BVI מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות, בקשר עם כרית הוצאות.
- חברת ה-BVI מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.6 לשטר הנאמנות, בקשר עם מינוי נציג לחברה בישראל.
- חברת ה-BVI מאשרת, כי החברה וכלל התאגידים המוחזקים על ידה במועד הדוח, עומדים בהוראות סעיף 5.7 לשטר הנאמנות.
- חברת ה-BVI מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.8 לשטר הנאמנות, בקשר עם תחום פעילותה.
- חברת ה-BVI מאשרת, היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.10 לשטר הנאמנות, בקשר עם תמורת הסכם השירותים הכולל.
- חברת ה-BVI מאשר כי עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות וכן בהתאם לסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לפרטים ראו בסעיף 7.7 להלן.
- חברת ה-BVI מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 6.2 וכן בסעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות, בקשר עם יצירת שעבוד שוטף.
- חברת ה-BVI מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, לעניין אי נטילת חוב פיננסי בעל זכות חזרה לחברה.
- חברת ה-BVI מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 6.5 לשטר הנאמנות, לעניין אי נטילת אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים.

ה. פרטים בדבר עמידת חברת ה-BVI בתניות פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א')

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות ובכלל זה, המונח "חברה" בטבלה להלן מתייחס לחברת ה-BVI):

(*) אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית.

סעיף שטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2019	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
6.3(1)	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-145 מיליון דולר ארה"ב	הון עצמי מינימאלי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = כ-252 מיליון דולר.	כן
6.3(2)	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ¹¹⁶ ל-CAP נטו ¹¹⁷ לא יעלה על שיעור של 77.5%.	חוב פיננסי נטו מתואם = 538,571 אלפי דולר. CAP נטו = 934,484 אלפי דולר. היחס הינו: 57.63%.	כן
6.3(3)	ה-EBITDA המתואם ¹¹⁸ של החברה לא יפחת מ-25 מיליון דולר.	EBITDA המתואם של החברה = 52.3 מיליון דולר.	כן
6.3(4)	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם לא יעלה על 19.	חוב פיננסי נטו מתואם = 538,571 אלפי דולר. EBITDA המתואם של החברה = 52,298 אלפי דולר. היחס הינו: 10.3.	כן
6.3(5)	היקף פרויקטי היזום של החברה במאזן המתואם ¹¹⁹ (לרבות חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 5% מסך המאזן המתואם.	היקף פרויקטי היזום של החברה במאזן המתואם = 0 אלפי דולר. סך המאזן המתואם = 1,038,254 אלפי דולר. היחס הינו 0.0%.	כן

116 כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, "חוב פיננסי נטו מתואם" משמעו – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהניקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו המתואם בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת.

117 כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, "CAP נטו" משמעו – חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בדוח על המצב הכספי.

118 כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, "EBITDA מתואם" משמעו – רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, בתוספת הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה, בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ובתוספת איחוד יחסי של רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, בתוספת הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה, בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. ה-EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים המצטברים.

119 כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, "המאזן המתואם" משמעו: סך המאזן המאוחד של החברה בתוספת חלק החברה בסך המאזן של חברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת בניכוי השקעה בחברות כלולות וחברות בשליטה משותפת.

סעיף שטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2019	האם החברה עומד באמת המידה הפיננסית?
5.3(1) התאמת שיעור הריבית*	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-170 מיליון דולר ארה"ב	הון עצמי מינימאלי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = כ- 252 מיליון דולר.	כן
5.3(2) התאמת שיעור הריבית*	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70%.	חוב פיננסי נטו מתואם = 538,571 אלפי דולר. CAP נטו = 934,484 אלפי דולר. היחס הינו: 57.63%.	כן
5.3(3) התאמת שיעור הריבית*	יחס החוב הפיננסי נטו מותאם ל- EBIDTA מותאם, לא יעלה על 17%.	חוב פיננסי נטו מתואם = 538,571 אלפי דולר. EBITDA המתואם של החברה = 52,298 אלפי דולר. היחס הינו: 10.3.	כן

7.9.3. איגוח הלוואות

יצוין כי בחלק ניכר מהלוואות ה-OP, המלווים השונים ביצעו הליך איגוח (Securitization) של הלוואות באמצעות תאגידים פיננסים אמריקאים העוסקים באיגוח משכנתאות (Securitization). מובהר כי להליך האיגוח שהינו הליך נפוץ ומקובל בארצות הברית אין כל השפעה מהותית על עסקי ה-OP והחברות המוחזקות שלה, לרבות לא על זכויות הבעלות בנכסי ה-OP (במישרין או בעקיפין).

7.9.4. מגבלות בקבלת אשראי, התחייבויות ומגבלות מרכזיות מתוך הסכמי ההלוואה

כאמור בפרק זה לעיל, בחלק מהסכמי המימון אשר החברות המוחזקות של ה-OP צד להן, נדרשת החברה הלווה, להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה להעמדה לפירעון מיידי על ידי התאגיד הלווה, בתנאים המנויים בהסכמי ההלוואה וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

להלן תיאור תמציתי של התחייבויות ומגבלות מרכזיות מתוך הסכמי ההלוואה שחברות מוחזקות של ה-OP צד להן:

א. בהתאם להסכמי ההלוואה בהם מתקשרת ה-OP, לרבות בהתאם לתיקונים שבוצעו בחלק מהסכמי ההלוואה כתנאי לקבלת אישור של הגורמים הממנים השונים לביצוע הליך רה הארגון וההנפקה, נדרש אישור המלווה לשינויים מבניים כדלקמן: 1. בנכסים בהם קיימת הלוואת Mezz, בנוסף להלוואת ה-Senior, ככל שהתאגיד הלווה בהלוואת ה-Mezz יחדל להחזיק במלוא (100%) זכויות ההון וההצבעה בחברת הנכס (בשרשור); 2. שינוי בזהות השותף הכללי או המנהל של תאגיד הנכס (תאגידים אשר הינם מוחזקים 100% על ידי ה-OP, נכון למועד התשקיף); 3. ככל שה-OP תחדל מלהחזיק לפחות 51% מהזכויות ההון וההצבעה בתאגיד הלווה ובשרשרת ההחזקות של התאגיד הלווה; 4. ככל שה-REIT בכובעה כ-GP של ה-OP תחדל לשלוט משפטית ב-OP, בתאגיד הלווה ובשרשרת ההחזקות של התאגיד הלווה; 5. ככל שילדי הרץ או ה-OP יחדלו מלהיות ערבים להלוואה או צד להסכמי השיפוי הסביבתי; 6. ככל שילדי הרץ יחדלו להחזיק למעלה מ-20% הזכויות בחברת הנכס (בשרשור)¹²⁰; 7. כל עוד שהסכם הייעוץ הינו בתוקף, מי מילדי הרץ או יהודה הרץ יחדל לכהן כנושא משרה בחברת הייעוץ, או ככל שאלה יחדלו מלהחזיק בכוח השליטה והניהול של חברת הייעוץ אשר אמונה על ייעוץ יומי (Day to Day) לתאגידי הנכס, לתאגידים הלווים, ול-OP, לפי העניין; 8. ככל שחברת הייעוץ תסכים לשינוי מהותי בהסכם הייעוץ, באופן שישינה באופן מהותי את הזכויות, החובות והסמכויות של חברת הייעוץ ובאופן שישפיע על יכולת חברת הייעוץ להמשיך לספק שירותי ייעוץ יומיים (Day to Day), או שחברת הייעוץ תסכים לסיים את הסכם הייעוץ לפני תום תוקפו המקורי או שחברת הייעוץ תסכים להתקשר בהסכם ייעוץ אחר באופן שיעביר את סמכויות חברת הייעוץ לאדם אחר שאינו בגדר "Qualified Replacement Advisor" שהינו חברת ייעוץ אחרת¹²¹ העונה על הקריטריונים המפורטים בסעיף 8.2.8.6 להלן ואשר תאושר תוך 45 יום על ידי המלווה (להלן: "חברת ייעוץ חלופית"). יצוין לעניין זה כי המלווה אינו יכול לסרב לחברת ייעוץ חלופית ללא הסברים סבירים מפורטים;

לעניין חברת ייעוץ חלופית, התאגיד הלווה הרלבנטי יודיע למלווה בדבר כוונת ה-REIT לסיים את ההתקשרות עם חברת הייעוץ בצירוף פרטים אודות חברת ייעוץ חלופית בליווי חומר רקע

¹²⁰ הסכם השותפות של ה-OP יכלול הוראה לפיה, כל העברת זכויות של ילדי הרץ ב-OP, אשר תגרום להפרת דרישה זאת, תחייב קבלת אישור של ה-OP.

¹²¹ לרבות אדם בשר ודם שהינו תושב ארה"ב או תאגיד המאוגד בארה"ב.

המראה כי חברת היעוץ החלופית בעלת הכישורים והדרישות המנויות בסעיף 8.2.7.2 להלן, לרבות זהות בעלי מניותיה וכן יעמידו לטובת המלווה טיטות הסכם יעוץ עם חברת היעוץ חלופית. כאמור לעיל, למלווה יעמדו 45 יום להשיב ללווה האם הוא מאשר את חברת היעוץ החלופית. מלווה יאשר בכתב כי חברת היעוץ החלופית עומדת בקריטריונים כאמור. יצוין כי ככל שהמלווה לא ישיב ללווה תוך 45 יום על בקשתו לאשר את חברת היעוץ החלופית, יראו את חברת היעוץ החלופית כמאושרת. סירוב של המלווה לאישור חברת היעוץ חלופית ילווה בהסבר סביר מפורט (with reasonable specificity) (להלן: "הפרוצדורה להחלפת חברת ייעוץ"). לעניין זה יצוין ולמען הסרת ספק כי החלפת חברת ייעוץ בחברת ייעוץ חלופית (בכל דרך אפשרית לרבות בתום 7 השנים הראשונות ודרכים המנויות מעלה) וזאת בדרך הקבועה לעיל, לא תהווה עילת שינוי שליטה בחברת היעוץ כמפורט בסעיפים מעלה ולא תהווה עילה לפירעון מיידי.

יצוין כי הפרוצדורה להחלפת חברת ייעוץ, הינה הליך מקובל בארה"ב ודומה במהותה לפרוצדורה מקובלת אחרת של החלפת ערב בהלוואת בהן נתנה ערבות על ידי ערב זה או אחר. כמו כן, יוער כי מרבית ההלוואות נשוא התניות המנויות לעיל, תבאנה לפירעון עוד טרם חלוף שבע השנים להסכם היעוץ אשר ייכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה ולפיכך רובן לא תהיינה רלבנטיות לאמור בסעיף זה בתום תקופת השבע שנים הראשונות של הסכם היעוץ.

ב. איסור הוספת שעבודים נוספים ללא אישור המלווה.

ג. על פי הוראות שטר הנאמנות, התחייבו חברת ה-BVI (Hertz Properties Group Limited) וכן Hertz Properties Group, LLC (חברה המוחזקת 100% על ידי חברת ה-BVI) כי לא תיטולנה אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים ולא תענקנה שעבודים למוסדות פיננסיים שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרות אשראי אשר יכול שיועמדו על ידי מוסדות פיננסיים בארה"ב (לרבות שעבודים ספציפיים להבטחת אותן מסגרות אשראי) וזאת לצורך עמידה בדרישות נזילות לצורך שמירה על דרוג אגרות החוב (סדרה א') של חברת ה-BVI ולצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן תנפיק חברת ה-BVI וכן למעט קו אשראי שיועמד לטובת חברת ה-BVI לצורך העמדת ערבות בנקאית לפי הוראות 5.5.1 לשטר הנאמנות ככל שיועמד.

למיטב ידיעת החברה, במועד התשקיף, לא חלות על ה-OP והחברות המוחזקות שלה מגבלות ו/או מניעה בנטילת אשראי נוסף למעט כמפורט לעיל.

להלן טבלה המרכזת תניות שימור מבנה ותניית שימור כהונת חברת היעוץ וחברת ניהול הנכסים בחלוקה לחוב בכיר, חוב Mezz ואגרות החוב (סדרה א') של חברת ה-BVI:

סוג החוב	הסכם ייעוץ	הסכם ניהול נכסים	הפניה/הערות
הלוואות בכירות	קיימות תניות	קיימות תניות	לעניין הסכם היעוץ - ראו סעיף 7.9.4 א זה לעיל ובכלל זה, ס"ק 8 ו-9.
הלוואות Mezz	קיימות תניות	קיימות תניות	לעניין הסכם ניהול הנכסים - ראו סעיף 7.9.2 לעיל.
אגרות החוב סדרה א' של חברת ה-BVI	לא קיימות תניות	קיימת תניה	בהתאם להוראות סעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של חברת ה-BVI, ככלל, העברת שליטה בחברת ה-BVI מותנית בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של חברת ה-BVI. אולם , ככל שבעלי השליטה בחברת ה-BVI יפעלו לכך שהחזקותיהם בחברת ה-BVI (במישרין או בעקיפין) תוחזקנה באמצעות קרן השקעות בנדל"ן (REIT) או כל קרן השקעות בנדל"ן דומה ובלבד שנכסי חבר ה-BVI ינוהלו על ידי חברת ניהול בשליטת בעלי השליטה בחברת ה-BVI, הדבר לא יעלה לגדר העברת שליטה.

7.9.5 סיכום יתרות

יתרה (אלפי דולר)	הלוואות מבנקים ומתאגידים פיננסיים המובטחות בשעבוד הלוואות בריבית קבועה
1,406,503	נכון ליום 31 במרץ 2019
1,410,361	נכון ליום 31 בדצמבר 2018
יתרה (אלפי דולר)	הלוואות בריבית משתנה
338,689	נכון ליום 31 במרץ 2019
346,036	נכון ליום 31 בדצמבר 2018

7.9.6 אשראי בריבית משתנה

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמדו ל-OP על ידי גורמים מממנים (במאוחד):

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 במרץ 2019 (באלפי דולר)
הגבוה מבין: 4.182% או ליבור חודשי + 4.182% (תקרת ליבור ב-2.00%)	67,200
הגבוה מבין: 5.750% או ליבור חודשי + 4.50% (תקרת ליבור ב-2.00%)	62,513
הגבוה מבין: 5.550% או ליבור חודשי + 5.00% (תקרת ליבור ב-1%)	49,230
הגבוה מבין: 6.250% או פריים + 4.750% (תקרת ליבור ב-3%)	42,792
הגבוה מבין: 5.750% או ליבור חודשי + 4.50% (תקרת ליבור ב-2.500%)	33,437
הגבוה מבין: 4.350% או ליבור חודשי + 2.750% (תקרת ליבור ב-3.00%)	23,281
הגבוה מבין: 6.00% או ליבור חודשי + 4.750% (תקרת ליבור ב-2.500%)	17,410
הגבוה מבין: 2.500% או ליבור חודשי + 2.50%	11,959
הגבוה מבין: 10.750% או ליבור חודשי + 10.750% (תקרת ליבור ב-2.00%)	15,000
הגבוה מבין: 2.00% או ליבור חודשי + 2.00%	12,816
הגבוה מבין: 4.00% או פריים + 0.25%	3,051

7.9.7 הערכת החברה האם בשנה הקרובה יידרשו מקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים של ה-OP:

להערכת החברה, היא לא תידרש למקורות חדשים לכיסוי התפעול השוטף של עסקי ה-OP בשנה הקרובה. לפרטים אודות הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 31 במרץ 2019, ראו בסעיף 7.7.11 לעיל.

7.9.8 ביצוע מימון מחדש בשנה החולפת:

#	שם הנכס	סוג המימון	מועד העמדה	מועד פירעון אחרון	סכום (אלפי דולר)	ריבית	הערות
35	Riverfront Plaza	מימון מחדש	4.5.2018	5.5.2028	חוב בכיר: 146,000 חובר Mezzanine: 25,000	חוב בכיר: 5.066% חובר Mezzanine: 10.500%	המימון הקודם בקשר עם הנכס האמור היה בריבית משתנה

#	שם הנכס	סוג המימון	מועד העמדה	מועד פירעון אחרון	סכום (אלפי דולר)	ריבית	הערות
32	Wells Fargo Tower	מימון מחדש	26.11.2018	6.12.2028	31,500	5.771%	-
10	Toyota Center	מימון מחדש	11.02.2019	30.6.2021	7,000	Prime+0.25%	-
27	Fifth Third Center	מימון מחדש	5.6.2019	9.6.2022	57,300	Libor+3.25% (שיעור ה-Libor לא יפחת מ-2.0% ולא יעלה על 3.50%)	באפשרות הלווה להאריך את מועד הפירעון האחרון בשתי תקופות הארכה בנות שנה אחת כל אחת
39	North Point Office Complex	מימון מחדש	9.8.2019 ^(א)	6.9.2024	סכום מסגרת של 10,500 (מתוכו נמשכו 90,500 במועד העמדת ההלוואה)	3.30%	-

^(א) מימון אשר הועמד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה.

כמו כן, ביום 12 באוגוסט 2019, עם השלמת הליך רה הארגון, התקשרה ה-OP בהסכם לקבלת קו אשראי (Credit Facility), בסך כולל עד 100 מיליון דולר (להלן בס"ק בלבד: "ההלוואה"). להלוואות מסוג זה מאפיינים מקובלים להלוואות תאגידיות כאמור ואשר פרטיה המהותיים יפורטו בטבלה זו להלן. סכום ההלוואה אינו מיוחס לנכס ספציפי או למטרה מיוחדת וניתן ברמת תאגיד ה-OP לשם מימון לפעילותה השוטפת, להשקעות בנכסים בהתאם לדרישת המלווים וכן לתשלומים למלווים בגין אישורם לביצוע הליך רה הארגון.

התאגיד הלווה	OP
המלווה	קבוצת מוסדות פיננסיים בהובלת KeyBank National Association.
מועד העמדת קו האשראי	12.08.2019
סכום מסגרת קו האשראי	50 מיליון דולר, עם אפשרות להגדלה עד לסכום מסגרת כולל של 100 מיליון דולר כאשר כל הגדלה של קו האשראי כאמור תתבצע בסכום אשר לא יפחת מ- 25,000 מיליון דולר. נכון לסמוך מועד פרסום התשקיף, משכה ה-OP סכום של 55 מיליון דולר מתוך הלוואה.
תשלומים – קרן וריבית	הלוואות בלון. תשלומי ריבית חודשיים (משולמים בגין הסכום שנמשך בפועל מתוך ההלוואה), כאשר סכום הקרן ישולם במועד הפירעון האחרון.
מועד פירעון אחרון	12.08.2022
שעבודים בטחונות	שעבוד ראשון על זכויותיה של ה-OP על 49% מהחזקותיה ב-Hertz Holdings Properties Group, LLC (תאגיד המחזיק במלוא הזכויות בחברת ה-BVI) וכן על מלוא החזקותיה הישירות של ה-OP בחברות הנכס המחזיקות בזכויות הוניות בנכסים המפורטים להלן (יובהר כי החזקות חברת ה-BVI בנכסים המפורטים להלן לא שועבדו לטובת המלווה במסגרת ההסכם כאמור): 1. Capital One Tower (נכס מס' 4); 2. Toyota Center (נכס מס' 10); 3. City Centre (נכס מס' 16); 4. Wells Fargo Tower (נכס מס' 18); 5. Regions Plaza (MS) (נכס מס' 22); 6. Regions Center (LA) (נכס מס' 23); 7. 2501 20th Place South (נכס מס' 31); 8. Riverfront Plaza (נכס מס' 35); 9. North Point Office Complex (נכס מס' 39); 10. Royal Oaks; Centre (נכס מס' 40); 11. Cheyenne Corporate Center (נכס מס' 41). לפרטים נוספים אודות החזקות ה-OP בחברות ובנכסים האמורים ראו סעיף 7.1.2.2 לעיל.
ערבויות	ה-OP והחברה ערבות לתשלום מלוא התחייבויות ה-OP במסגרת ההלוואה.
ריבית שנתית נקובה	א. ככל ויחס המינוף המאוחד של החברה (Consolidated Leverage Ratio) (להלן: "יחס המינוף") ¹²² יהא נמוך מ- 65% : תעמוד הריבית שנתית על Libor+3% או לחלופין, על פי שיקול דעתה של החברה, שיעור של ריבית KeyBank Prime Rate + 2%. ב. ככל ויחס המינוף המאוחד של החברה יעלה על 65% : שיעור ריבית שנתית בשיעור של Libor+3.5% או לחלופין, על פי שיקול דעתה של החברה, שיעור של ריבית KeyBank Prime Rate + 2.5%. יצוין כי תשלומי הריבית ייעשו בגין הסכומים אשר נמשכו על ידי החברה מתוך יתרת קו האשראי נכון לכל מועד תשלום ריבית. כאמור לעיל, לסמוך למועד פרסום התשקיף משכה ה-OP סכום של 55,000 אלפי דולר מתוך הלוואה. יצוין כי משיכה זו נושאת ריבית שנתית בשיעור של Libor+3.5%.
תניית שליטה/שינוי מבנה	קיימת תניית שינוי שליטה, לפיה שינוי שליטה ב-OP לרבות בדרך של (א) החברה תחדל מלשמש כשותף הכללי (GP) של ה-OP או תחדל לשלוט בה וכן מצב בו חברת הייעוץ לא תעמיד שירותי ייעוץ בהתאם להסכם הייעוץ לרבות במקרה של הבאת הסכם הייעוץ לכדי סיום; או (ב) מיזוג או רכישה של החברה או ה-OP שלא בהסכמת המלווה, יהווה עילה לפירעון מיידי.
התחייבויות פיננסיות	כתנאי למשיכת כספים מתוך מסגרת האשראי על ידי ה-OP, על החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות אשר תבחנה על בסיס רבעוני. כמו כן, התחייב התאגיד הלווה לפרוע את ההלוואה מתוך כל כספי הנפקה עתידית למעט הנפקה מכוח תשקיף זה. לצורך הבטחת התחייבות זאת, שועבדו למלווה כל תקבולי תמורת הנפקה עתידית. כמו כן יצוין, כי בכוונת החברה לפרוע את מרבית כספי ההלוואה מתוך כספי תמורה ההנפקה, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.

¹²² יחס המינוף המאוחד (Consolidated Leverage Ratio) – כהגדרת המונח בהסכם האשראי – היחס שבין החוב של החברה (הריט) (לפי הדוחות המאוחדים לבין סך ערך הנכסים (Total Assets Value) (כהגדרת המונח בהסכם האשראי – הכולל בין היתר את (1) סך הערך המצטבר של כל נכסי הנדל"ן של החברה, הלווה וחברות הבת שלהן, (2) סך המזומן הפנוי של החברה וחברות הבת שלה, וכן (3) סך הערך של כל ההון המוחזק על ידי החברה וחברות הבת שלה (להלן: "סך ערך הנכסים"), כפי שיקבע בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה.

#	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2019
1.	יחס המינוף ב- OP עד ליום 12 באוגוסט 2020 (או עד המועד שבו בו תשלם החברה הנפקה לציבור במסגרתה תמורת ההנפקה נטו תהא לפחות 200,000 אלפי דולר, לפי המוקדם) לא יעלה על 70% ולאחר מועד זה - לא יעלה על 65%.	סך החוב של החברה = 1,951 מיליון דולר. סך ערך הנכסים = 2,963 מיליון דולר. יחס המינוף הינו: 65.85%.
2.	שווי הנכסים המוחשיים הנקי (Tangible Net Worth) ¹²³ (מאוחד) לא יפחת מסך של כ- 850,699 אלפי דולר בתוספת סכום השווה לשיעור של 85% מרווחי הצעה נטו (Net Offering Proceeds) ¹²⁴ .	שווי הנכסים המוחשיים הנקי = 1,012 אלפי דולר. סך של כ- 851 מיליון דולר בתוספת סכום השווה לשיעור של 85% מרווחי הצעה נטו = 851 מיליון דולר.
3.	יחס תשלומים קבוע (Fixed Charge Coverage Ratio) ¹²⁵ לא יפחת מ- 1.25 ל-1.00 (עד ליום 30 בספטמבר 2020).	EBITDA המתואם של החברה = 171 מיליון דולר. יתרת תשלומי הקרן בתוספת סך הדיבידנדים במזומן = 125 מיליון דולר. היחס הינו: 1.37%.
4.	Corporate Debt Yield ¹²⁶ לא יפחת מ-8%.	NOI המותאם = 181 מיליון דולר. סך החובות המאוחדים של החברה וה- OP = 1,951 מיליון דולר. היחס הינו: 9.28%.
5.	הנזילות הממוצעת ¹²⁷ של החברה לא תפחת מ-15 מיליון דולר.	הנזילות הממוצעת = 66 מיליון דולר.
6.	הנזילות הממוצעת המותאמת ¹²⁸ לא תפחת מ-25 מיליון דולר.	הנזילות הממוצעת בתוספת סך התחייבויות המלווים להעמדת ההלוואות או 22.22222% של סך ערך הבטוחה (לפי הנמוך) = 35 מיליון דולר. סך זמינות אשראי ממוצעת = 107 מיליון דולר. הנזילות הממוצעת המותאמת = 101 מיליון דולר.
7.	היחס שבין התחייבויות ה-recourse של החברה וה- OP לבין סך ערך הנכסים לא יעלה על (1) בכל זמן בו יחס המינוף יהא מעל 65% - 5% (2) בכל זמן שיחס המינוף יהא שווה או נמוך מ-65% - 10%.	התחייבויות ה-recourse של החברה וה- OP = 36 מיליון דולר. סך ערך הנכסים = 2,963 מיליון דולר. היחס הינו: 1.21%. יחס המינוף הינו: 65.85%.
8.	הסכום הכולל של התחייבויות החברה וחברות בנות שלה, אשר נושא ריבית משתנה אשר אינה מגודרת באופן כזה או אחר (להלן "בס"ק זה: "התחייבויות שאינן מגודרות"), לא יעלה על 30% מסך ערך נכסי החברה.	התחייבויות שאינן מגודרות = 83 מיליון דולר. סך ערך הנכסים = 2,963. היחס הינו: 2.81%.
9.	יחס התשלום (Payout Ratio) ¹²⁹ החל מיום 30 ביוני, 2021 לא יעלה על 95% (להלן: "יחס התשלום").	רלוונטי החל מיוני 2021.
10.	LTV – יחס הלוואה (סכום הקרן אשר ימשך מתוך מסגרת קו האשראי) לבטוחה לא יעלה על 75%.	יחס ה-LTV בכל הנכסים של החברה הרלוונטיים אינו עולה על 75%. לפרטים ראו סעיף 7.1.5 לעיל.
הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי		פירעון מוקדם: הסכם ההלוואה כולל אפשרות לפירעון מוקדם, חלקי או מלא, של ההלוואות בכפוף להודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם. יצוין כי כאמור בפרק 6 לעיל, חלק מתמורת ההנפקה מיועדת לפירעון חלק מההלוואה. Covenants: ההסכם מכיל התחייבויות מקובלות של ה-OP, החברה והתאגידים האמורים לעיל (לפי העניין) כלפי המלווה שהפרתן עלולה להוות עילה להעמדה לפירעון

¹²³ שווי הנכסים המוחשיים הנקי (Tangible Net Worth) - כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה - ההפרש שבין (1) סך שווי ערך הנכסים לבין (2) סך חובות החברה, כולל חבירות הבנות. רווחי הצעה נקיים (Net Offering Proceeds) - כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה - הרווח ברוטו הנובע ממכירה או מהקצאה של זכויות הון בחברה או ב-OP פחות ההוצאות הכרוכות בכך.

¹²⁴ יחס תשלומים קבוע (Fixed Charge Coverage Ratio) - כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה - היחס שבין EBITDA מותאם לבין (1) כל יתרת תשלומי הקרן של החברה וחברות הבת שלה (למעט תשלומים לפי לוח סילוקין בקשר עם אגרות החוב של חברת ה-BVI ולמעט תשלומי בלון (יתרת סכום קרן) במועד הפירעון של הלוואות ותשלומי קרן סדרתיים על אגרות חוב, מימון מחדש ותשלומי קרן בקשר עם ההלוואות על פי הסכם זה), כולל כל תשלומי הריבית החלים על החברה וחברות הבת שלה (להלן: "יתרת הקרן"), בתוספת (2) סך הדיבידנדים במזומן הנובע מכל מניית בכורה של החברה ושל חברות הבת שלה, הכל על בסיס הרבעון הקודם בחישוב שנתי, ולרבות הסכומים המפורטים בסעיפים (1) ו-(2) כאמור בה"ש זו לעיל ביחס לחובות של החברות הקשורות של ה-OP (אשר אינן מוחזקות במלואן על ידי ה-OP), בהתאם לשיעור הבעלות של ה-OP בהן.

¹²⁶ Consolidated Debt Yield - כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה - היחס (כאחוז) שבין ה-NOI המותאם לבין החובות המאוחדים של החברה וה-OP.

¹²⁷ הנזילות הממוצעת - כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה - הממוצע הרבעוני של סך המזומנים הפנוי של החברה וחברות הבת שלה בתום יום עסקים.

¹²⁸ הנזילות הממוצעת המותאמת - כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה - הנזילות הממוצעת בתוספת סכום השווה לנמוך מבין (1) סך התחייבויות המלווים להעמדת ההלוואות או (2) 22.22222% של סך ערך הבטוחה של כל נכסי הבטוחה (למעט ערך הבטוחה של נכס בטוחה במשך התקופה בה הנכס היה בהפרה "דיפולט" או cash sweep) (להלן: "סך ערך הבטוחה"), פחות סך כל יתרות ההלוואות וקווי האשראי הלא מנוצלים במסגרת הסכם העמדת קו האשראי (להלן: "סך יתרות ההלוואות").

¹²⁹ Payout Ratio - כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה - היחס, לתקופה של 12 החודשים הקודמים, שבין דיבידנדים במזומן או חלוקות אחרות (לרבות רכישות עצמיות), לבין רווחי או הפסדי הערב מפעילות נקי.

מידי, לרבות:	
1. נכסי הנדליין ינוהלו ע"י חברת ניהול הנכסים - Hertz Investment Group, LLC, בהתאם להסכם ניהול הנכסים שאושר ע"י המלווה. הסכם ניהול הנכסים לא יתוקן באופן מהותי ולא יבוטל ללא הסכמת המלווה.	
2. התחייבות לכך כי הלווה והעריבים לא יתלו התחייבויות פיננסיות נוספות ללא הסכמת המלווה בכתב ומראש, למעט ההתחייבויות המותרות על פי ההסכם.¹³⁰	
3. התחייבות לא ליצור שעבודים נוספים על הבטוחה, ולא להעביר נכסים המוחזקים בשרשור על ידי תאגידי הנכס המפורטים לעיל, למעט במקרים המותרים על פי ההסכם.¹³¹	
4. התחייבות כי הלווה ומספר תאגידי נכס המפורטים בהסכם ההלוואה לא יבצעו השקעות כספיות למעט השקעות מותרות על פי ההסכם¹³² וכן התחייבות כי הלווה וחברות בנות לא ישקיעו בנכסים מסוג: קרקע לא מפותחת, נכסים בהקמה, נכסים שאינם לשימוש משרדים, נכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות, השקעות הון מועדף, בסכומים המהווים יותר מ- 5%¹³³ מסך ערך הנכסים ובסך הכל בקשר עם כלל ההשקעות מסוגים כאמור – לא יותר מ-20% מסך ערך הנכסים. יובהר כי אי עמידה בהתחייבות האמורה בס"ק זה אינה מהווה עילה לפירעון מידי.	
5. התחייבות של הלווה (ה-OP) והחברה שלא לבצע חלוקות דיבידנד בקרות אירוע של העמדה לפירעון מידי אלא לשם עמידה בדרישות החלוקה החלות על תאגיד מסוג REIT. כמו כן, החל מיום 30 ביוני, 2021 לא לבצע חלוקות אשר יעלו על יחס התשלום (כהגדרתו לעיל).	
6. התחייבות כי הלווה (ה-OP), החברה ותאגידי הנכס המתוארים לעיל לא ישלמו דמי ניהול, ייעוץ ועמלות לחברת הניהול Hertz Investment Group, LLC או לחברות קשורות לה בקרות אירוע להעמדה לפירעון מידי או במקרה בו תשלום כאמור יביא להתקיימות עילה להעמדה לפירעון מידי.	
7. איסור על התקשרות בהסכמי נגזרים, למעט כאלו במהלך העסקים הרגיל, אשר אינם מהווים התחייבות אסורה ע"פ הסכם האשראי, ואשר אינם מובטחים באמצעות הבטוחה.	
8. זכויות ההון של החברה, לאחר ההנפקה, ייסחרו בבורסה לניירות ערך בתל אביב או ב-OTCQX או בורסה אחרת המאושרת ע"י המלווה.	
9. לאחר ההנפקה, החברה תעמוד בכל הוראות הדין לשם שמירה על סיווגה כתאגיד מסוג REIT.	
העמדה לפירעון מידי: כמקובל בהלוואות מסוג זה, למלווה הוענקו זכויות להעמדת ההלוואה לפירעון מידי (בכפוף לתקופות ריפוי), לרבות: אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל, וכן מצב בו הלווה או צד לאשראי נמצא במצב של הפרה תחת התחייבות recourse או הלווה או חברת בת שלו נמצאים במצב של הפרה של התחייבות Non-recourse בסכום השווה או הגבוה מ-100 מיליון דולר, במצטבר, לאחר תקופת ריפוי, ככל שישנה בהסכם העמדת קו האשראי.	

¹³⁰ הסכם האשראי מגדיר התחייבות מותרות, בין היתר, (1) התחייבויות פיננסיות קיימות למועד חתימת ההסכם בהן התקשרו הלווה ותאגידי הנכס במהלך עסקיהן הרגילים (2) התחייבות בקשר עם מיסים, היטלים, עבדוה וחומרים, (2) התחייבות מול בעלי אדמות, ממשלה וגופים דומים במהלך העסקים הרגיל ובקשר עם הבנייה או הפיתוח של נכסי נדל"ן, (3) התחייבויות של החברה ושל ה-OP במסגרת ערבות Carve-out מקובלת והתחייבות לשיפוי סביבתי.

¹³¹ הסכם האשראי מגדיר שעבודים מותרים, בין היתר, (1) שעבוד לא רצוני מכוח הדין אשר הלווה טוען כנגדו, (2) שעבודים בקשר עם חשבוניות פיקדון או בטוחות הנובעות מכוח הדין, (3) שעבודים לטובת הסוכן והמלווה תחת הסכמי ההלוואה לצורך הבטחת התחייבויות הלווה.

¹³² הסכם האשראי מגדיר השקעות מותרות, בין היתר, (1) התחייבויות סחירות או ערבות של ממשלת ארה"ב שמועד פירעון תוך שנה ממועד רכישתן, (2) פיקדונות של בנקים של ארה"ב, (3) ניירות ערך הידועות כ"ניירות סחירים" המונפקות ע"י תאגיד שהתאגד בארה"ב או במדינה אחרת המודרגת ע"י חברת דירוג כ-1p לפחות, (4) השקעות של הלווה או צד אשראי בחברות בנות ו-(5) השקעות בזכויות הון של ישויות המחזיקות נכסי נדל"ן.

¹³³ ובקשר של השקעות בחברות כלולות – לא יותר מ-10%.

7.10. מיסוי

7.10.1. מיסוי נדל"ן

בהינתן הפיזור הגיאוגרפי של החברה בארה"ב, תשלום מס Real Estate Tax (מס הדומה במהותו לארנונה בישראל) בנכסי נדל"ן כפופה לתשלום מס בשיעורים שונים בהתאם למקום הימצאות הנכס.

7.10.2. מיסוי החברה והתאגידים המוחזקים על ידה

7.10.2.1. לפרטים בדבר הסדרי המס המיוחדים אשר יחולו על החברה עם סיווגה כ-REIT, ראו בהרחבה בפרק 5' לעיל.

7.10.2.2. על פי דיני המס של ארה"ב, החברות המוחזקות על ידי ה-OP הם גופים שקופים לעניין דיני המס האמריקאים, דהיינו אין להם חבות במס בגין ההכנסה הנובעת מפעילותם אלא לבעלי המניות שלהם בשרשור סופי. תוצאת האמור, הינה כי למעט מיסוי נדל"ן, לחברות המוחזקות של ה-OP אין כל חבות במס (להלן בס"ק זה: "חבות המס").

7.10.2.3. מיסוי נדל"ן (Real Estate Tax), מס הדומה במהותו לארנונה בישראל) - למיטב ידיעת החברה, מיסוי נדל"ן מחושבים על ידי הרשות המקומית לאחר בחינה של פריטי מידע שונים. מידע זה כולל מכירות רלבנטיות בשוק באותה שנה (אם קיימות), הוצאות תפעוליות וניתוח דמי שכירות על מנת לבחון אם אלה גדלו, קטנו או נותרו ללא שינוי, המצב הכלכלי בשוק באופן כללי וכן מספר גורמים נוספים. כמו כן, הרשות המקומית מתחשבת בגידול במיסי הנדל"ן שנפסקו לנכס בעבר וזאת על מנת שלא לגרום לעול מופרז על הנכס.

7.11. ביטוח

7.11.1. ה-OP מבטחת את נכסי הנדל"ן שלה כנגד הסיכונים המקובלים לרבות ביטוחי מבנה, בביטוח אחריות כלפי צד ג' וביטוח נגד אסונות טבע, אירועי טרור וכד'. כמו כן, בהתאם להסכמי השכירות בנכסים, לרוב על השוכר מתחייב להתקשר בפוליסת ביטוח תחולת המושכר וכן בקשר עם אופי הפעילות במושכר ובקשר עם אירועים כגון שריפות, הצפות ורעידות אדמה.

7.11.2. להערכת הנהלת ה-OP היא אינה מצויה בתת ביטוח, מאחר והיא רוכשת את הפוליסות בהתאם לדרישות הבנק המלווה בכל אחד מנכסי ה-OP והביטוח מספק לסיכונים.

לפרטים בקשר עם ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן ראו בסעיף 7.7.1.9 לעיל.

7.11.3. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

בכוונת החברה להתקשר עד מועד ההנפקה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות שלה ובחברות קשורות שלה, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה ו/או מטעם החברות הבנות.

יצוין כי חברת ה-BVI (Hertz Properties Group Limited) התקשרה בפוליסות ביטוח ונושאי משרה כמתואר בדיווח מידיי שפרסמה חברת ה-BVI ביום 18 בינואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-006150).

7.12. הסכמים מהותיים

7.12.1. נכון למועד התשקיף החברה אינה קשורה בהסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.

7.12.2. לפרטים בקשר עם עיקרי הסכמי שכירות בין חברות הנכס לבין השוכרים בנכסים, ראו בסעיף 7.7.1.4 לעיל.

7.12.3. הסכם הייעוץ - Advisory Agreement

א. מבוא

עם השלמת רה הארגון התקשרו החברה, ה-OP וחברת הייעוץ בהסכם ייעוץ אשר עיקריו יפורטו להלן. מטרת הסכם הייעוץ הינה מתן שירותי ייעוץ לחברה ול-OP בקשר עם הוצאה אל הפועל של החלטות והאסטרטגיה העסקית של החברה ו-OP כפי שיקבעו מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה ויפוקחו על ידיו. לפרטים דבר סמכויות החברה המופעלות על ידי דירקטוריון החברה בכובעה כ-GP של ה-OP ראו בטבלה בסעיף 7.1.2.4 ד לעיל.

ב. שירותי הייעוץ

בהתאם להוראות הסכם הייעוץ, חברת הייעוץ תהא כפופה בכל עת לפיקוח והנחיית דירקטוריון החברה. חברת הייעוץ תהא כפופה לדירקטוריון ה-REIT ותשאב את כל כוחה וסמכויותיה מדירקטוריון ה-REIT וזאת עד לפרטים הקטנים ביותר של תפקידה. הסכם הייעוץ מטפל אך ורק בנושאים הקשורים לתפעול ה-OP ונכסיה ברמת האסטרטגיה, ייעוץ למימון, ייעוץ לרכישת נכסים ומכירת נכסים, ייעוץ השקעות, ייעוץ בבניית תקציב, ייעוץ בניהול משא ומתן מול מתווכים, מוכרים, רוכשים ויועצים למיניהם, ייעוץ בניהול ההשקעות של ה-OP, ייעוץ בהתקשרות עם ספקי שירותים, ייעוץ באיתור אחר שוכרים וכיוצא. בתוך כך, מנכ"ל ה-REIT, כזרוע תפעולית של דירקטוריון ה-REIT, יפעיל את חברת הייעוץ בהתאם למדיניות שיתווה דירקטוריון ה-REIT.

על אף האמור לעיל, ההחלטות המפורטות להלן לא תהיינה ניתנות להאצלה לחברת הייעוץ ותיוותרנה כפופות לאישור דירקטוריון החברה (בהחלטת רוב דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים):

- קביעה או שינוי של האסטרטגיה העסקית של החברה.
- התקשרות בעסקאות לרכישה או מכירה של נכסים בשווי העולה על אחוז מסוים, אשר יקבע על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר מועד השלמת ההנפקה, מהון ה-OP כפי שיהיה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של ה-OP שיפורסמו בסמוך לפני מועד העסקה כאמור.
- התקשרות בהסכמי מימון בסך העולה על אחוז מסוים, אשר יקבע על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר מועד השלמת ההנפקה, מהון ה-OP, מסך התחייבויות ה-OP כפי שיהיה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של ה-OP שיפורסמו בסמוך לפני מועד העסקה כאמור.

- אישור תקציב שנתי של החברה (שיכלול התייחסות, בין היתר, לתוכניות מימון ותכנון מבנה הון). יצוין כי חברת הייעוץ תכין הצעת תקציב שנתי לעיון ואישור דירקטוריון החברה, וכן תספק עדכונים רבעוניים לדירקטוריון החברה בנוגע ליישום ועמידה בתקציב השנתי.
 - אישור העסקה או החלפה של רואי החשבון המבקרים של החברה (וזאת מבלי לגרוע מהוראות כל דין).
 - אישור של כל עסקה בהיקף העולה על 3% מסך המאזן של ה-OP, בין החברה וחברת הייעוץ או צדדים קשורים לה, למעט עסקאות בהתאם להסכם הייעוץ.
 - הנפקה של ניירות ערך של החברה.
 - הענקת של תמריצים הוניים על ידי החברה.
 - התקשרות בהסכמי מיזם משותף (Joint Venture).
 - התקשרות בכל עסקה שתביא לשינוי שליטה בחברה.
 - כל נושא אחר שיוחלט על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.
- בכפוף לאמור לעיל ובהתאם להוראות הסכם הייעוץ, החברה רשאית להאציל לחברת הייעוץ את הסמכויות שיפורטו להלן:
- איתור, ניתוח והערכה של השקעות פוטנציאליות (רכישה או מכירה) ומתן המלצות בהקשר זה לדירקטוריון החברה.
 - ניהול מו"מ עם מתווכים, מוכרים ורוכשים ונציגיהם, בנקאי השקעות וכד' בקשר עם רכישה, מכירה, שחלוף או כל דיספוזיציה אחרת של השקעות.
 - ניהול וניטור של הפעילות השוטפת של השקעות וכן הספקת דוחות תקופתיים לדירקטוריון החברה, לרבות מידע השוואתי בנוגע לביצועים והתפקוד של הנכסים.
 - סיוע בגיבוש יעדי השקעה של החברה.
 - התקשרות ופיקוח על קבלני משנה עצמאיים המעניקים שירותים בקשר להשקעות החברה, לרבות בנקאי השקעות, יועצים רגולטוריים או משפטיים, יועצי מס, יועצי חשבונאות, ברוקרים, מנהלי נכסים, יועצי נדל"ן ותיווך וכן שירותי ייעוץ ומימון אחרים הנדרשים באופן סביר לביצוע תפקידי חברת הייעוץ. יצוין כי (א) תעמוד לחברת הייעוץ הזכות להעניק שירותים כאמור על ידי עובדיה או עובדי צדדים קשורים לה (Affiliates), ו- (ב) דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה תעמוד הסמכות לקבלת החלטות בכל הנוגע בנוגע לרואי החשבון המבקרים של החברה, וכן תעמוד הסמכות לדירקטורים הבלתי תלויים או לכל וועדה של הדירקטוריון לקבל יעוץ משפטי חיצוני או אחר.
 - בכפוף לכל אישור נדרש של דירקטוריון החברה, ככל שנדרש, לנהל בשם החברה מו"מ בנוגע לתנאי הסכמי מימון לחברה.
 - יישום, ניטור וביצוע עמידה בתנאי מימון להם החברה צד.
 - ניהול הפעילות של מיזמים משותפים או השקעות משותפות המוחזקות על ידי החברה וכן ביצוע כל פעולה בקשר עם השותפים במיזמים או בהשקעות כאמור.
 - ניהול ופיקוח אחר כל יועצי נכסים, נציגי שוכרים, קבלנים (Developers) בקשר עם השכרה, ניהול או פיתוח של נכסי החברה.

- ייעוץ לחברה בקשר להחלטות מדיניות של דירקטוריון החברה.
 - ניתוח ומתן המלצות לדירקטוריון החברה בנוגע למדיניות גידור.
 - ביצוע השקעות של כספים וני"ע של החברה וכן מתן ייעוץ לחברה נוגע למבנה ההון וגיוס הון.
 - פיקוח על הוצאות החברה ועמידה ביעדי ההוצאות שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.
 - ביצוע שירותים שונים שידרשו מעת לעת לצורך ניהול נכסי החברה, כפי שחברת הייעוץ ודירקטוריון יחליטו מעת לעת.
 - השקעת מאמצים סבירים לצורך עמידה, במידת האפשר, בתנאי הרגולציה והדין הרלבנטיים.
 - הצעת מועמדים למינוי דירקטורים מטעם חברת הייעוץ בהתאם להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה.
 - הענקת שירותים נוספים על פי בקשה (סבירה) מטעם דירקטוריון החברה.
- יצוין כי דירקטוריון החברה יהיה בעל סמכות ההחלטה במקרה של מחלוקת בין דירקטוריון החברה לבין חברת הייעוץ בקשר עם תפקידי חברת הייעוץ המפורטים לעיל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חברת הייעוץ תספק שירותים נוספים שעניינם ייעוץ בנוגע למכירה ורכישה של נכסים, וכן השקעות פוטנציאליות נוספות; ניטור מידע והגשת מידע בנוגע לנכסי החברה, שיעורי ריבית ומידע כלכלי כללי וסיוע בקבלת מימון; ניתוח והערכה תקופתית של ביצועי נכסי החברה; שימוש כנציג החברה במגעים מול בנקים, בנקי משכנתאות, בנקי השקעות וכיוצ"ב בקשר עם רכישה, מימון או ביצוע דיספוזיציה אחרת בנכסים; וכן ביצוע תפקידים מקובלים אחרים בקשר לניהול נכסי החברה. בנוסף, חברת הייעוץ תעניק שירותי פיקוח על שירותים שמוענקים על ידי צדדים שלישיים.
- יצוין כי בכפוף לאמור לעיל, חברת הייעוץ תהיה רשאית להתקשר עם צדדים שלישיים בקשר עם ביצוע תפקידי חברת הייעוץ כאמור.

ג. התמורה בגין שירותי הייעוץ

1. בתמורה להעמדת שירותי הייעוץ תשלם החברה לחברת הייעוץ דמי ניהול שנתיים מסוג Asset Management בסך של 0.1% מסך שווי נכסי ה-OP (Total Asset Value) כפי שיוצגו בספרים כולל מזומנים ושווי מזומנים (להלן: "דמי הייעוץ") בהתאם לדוחות הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים האחרונים שפורסמו על ידי ה-OP. דמי הייעוץ יחושבו מידי רבעון ויושלמו בתחילת כל רבעון בגין הרבעון העוקב. יצוין כי דמי הייעוץ יכול שישולמו במזומן או בניירות ערך של החברה¹³⁴;
2. דמי הייעוץ כאמור ישולמו לחברת הייעוץ באופן חודשי.

¹³⁴ בהנחה (היפותטית) שדמי הייעוץ כאמור היו משולמים לחברת הייעוץ, על בסיס נתוני 31 במרץ 2019 בהתאם לאמור לעיל, חברת הייעוץ הייתה זכאית לדמי ניהול שנתיים בסך של 2,943,056 דולר ובהתאם לנתוני 30 ביוני 2019 הייתה זכאית לדמי ייעוץ שנתיים בסך של 2,950,544 דולר. להסרת ספק, הנתונים כאמור הינם רק בגין רכיב דמי הייעוץ ואינם כוללים את העמלות האחרות המפורטות בסעיף ג' לעיל.

3. חברת הייעוץ תהא זכאית גם לעמלת רכישה (Acquisition Fee) (להלן: "עמלת רכישה") בסך של 1% מסכום רכישה הכולל (Gross purchase price) של כל נכס (למעט בקשר עם נכסים המוחזקים על ידי ה-OP במועד ההנפקה וכן בקשר עם רכישות שיתבצעו כחלק ממיזם משותף, תשולם עמלת רכישה בסך של 1% מסכום הרכישה ברוטו במכפלת שיעור החזקות החברה במיזם משותף כאמור). תשלום דמי רכישה כאמור ישולם במועד סגירת כל עסקת רכישה¹³⁵.
4. חברת הייעוץ תהיה זכאית לעמלה בגובה 1% משווי כל הלוואה (total committed value) שנטלה החברה (להלן: "עמלת מימון"). העמלה תשולם במועד השלמת מתן כל הלוואה כאמור¹³⁶.
5. חברת הייעוץ תהא זכאית לתשלום עמלות הצלחה שנתיות בדרך של הקצאת ניירות ערך של החברה או של ה-OP, בכפוף לכל האישורים הנדרשים על פי דין¹³⁷ ושיקול דעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה¹³⁸. כמו כן, חברת הייעוץ תהא זכאית, בכפוף להשלמת ההנפקה, למענק חד פעמי, בדרך של הקצאת מניות של החברה, יחידות Op או יחידות מסוג LTIP¹³⁹ או שילוב של האמור (בהתאם לבקשת חברת הייעוץ¹⁴⁰), המהוות 1.35% מסך מניות החברה הרגילות ויחידות OP אשר לאחר ההנפקה. יצוין כי בכפוף להשלמת ההנפקה, עובדי חברת הייעוץ יהיו רשאים לקבל מענק הוני נוסף של החברה במסגרת תכנית אופציות, ככל שתאושר. כמו כן, חברת הייעוץ תהא זכאית לעמלה בסך של 1.35% בסך התמורה ברוטו בקשר עם הנפקות בשוק המשני שתבצע החברה בעתיד, ככל שתבצע, בדרך של הקצאת מניות של החברה או יחידות OP או LTIP.
6. חברת הייעוץ תהא זכאית להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידי לקידום עסקי החברה, במסגרת מתן שירותי הייעוץ, וזאת בהתאם לנהלי החזר ההוצאות שיהיו מקובלים בחברה.

ד. פטור מאחריות ושיפוי

- חברת הייעוץ, עובדיה ונושאי משרה בה יהיו פטורים מאחריות כלפי החברה, נושאי משרה בחברה או בעלי מניות בה, בגין כל מעשה או מחדל שביצעה במסגרת ביצוע תפקידיה תחת הסכם הייעוץ, למעט כאלה שבוצעו בחוסר תום לב, בכוונת זדון או ברשלנות רבתי.
- החברה תשפה את חברת הייעוץ, עד לסכום המקסימלי המותר על פי כל דין, בגין כל נזק שיגרם לחברת הייעוץ במסגרת ביצוע תפקידיה, למעט נזק הנובע ממעשה או מחדל שנעשה בחוסר תום לב, בכוונת זדון או רשלנות רבתי כאמור.

¹³⁵ יובהר כי עמלת הרכישה לא תשולם לחברת הייעוץ בקשר עם עסקאות שלא בוצעו באמצעותה.

¹³⁶ יובהר כי עמלת המימון לא תשולם לחברת הייעוץ בקשר עם עסקאות מימון שלא בוצעו באמצעותה.

¹³⁷ לרבות אישור הבורסה.

¹³⁸ זאת על מנת לתמרץ עובדים, יועצים וכד' לעמוד ביעדים השנתיים שיוצבו על ידי דירקטוריון החברה.

¹³⁹ LTIP – Long Term Incentive Plan – יחידות אלה, הינן לרוב יחידות המוקצות במסגרת תגמול עובדים ונותני שירותים ונעשית מטעמי מס הכנסה פדרליים (שכן במועד ההענקה לרוב אין תשלום מס מידי). מאפייני יחידות אלה, הינם "Profits Interests", קרי יחידות אשר תצבורנה ערך החל ממועד הענקתן ועד למועד בו תהיינה שוות ליחידות OP ואז תקום למחזיק זכות להמיר את ה-LTIP ליחידות OP אחת. יצוין כי עד מועד ההמרה ליחידות OP אין למחזיק זכות פדיון.

¹⁴⁰ נכון למועד התשקיף, חברת הייעוץ טרם החליטה על התמהיל. החברה תדווח על החלטת חברת הייעוץ כאמור עד למועד ההודעה המשלימה. יצוין כי הערך הכלכלי של המענק החד פעמי כאמור, בהנחת הנפקה של מלוא הכמות המוצעת (120 מיליון דולר), יהווה סך של כ-10.2% מסך מניות החברה.

חברת הייעוץ תשפה את החברה בגין כל מעשה או מחדל שנעשה בחוסר תום לב, בכוונת זדון או רשלנות רבתי.

ה. תוקף הסכם הייעוץ

כאמור לעיל, הסכם הייעוץ יהיה בתוקף ממועד השלמת רה הארגון ויסתיים בחלוף שבע (7) שנים ממועד רישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף (להלן: "תוקפו של הסכם הייעוץ"). לפרטים בדבר חידוש תוקפו של הסכם הייעוץ ב-7 שנים נוספות או בחירת חברת ייעוץ חלופית, ראו בסעיף 8.2.8.10 להלן.

החברה תוכל להביא לסיומו של הסכם הייעוץ, במתן הודעה בכתב, 60 יום מראש וזאת בקרות אירוע (cause) של: (א) תחילתו של הליך מסוג חדלות פירעון הקשור בחברת הייעוץ בין אם בצו בית משפט ובין אם מרצון אשר יעמוד בתוקפו למשך 30 ימים רציפים; (ב) חברת הייעוץ חדלה מלהתקיים כישות משפטית; (ג) קבלת פסק דין חלוט מבית משפט על ביצוע מעשה מרמה כנגד החברה, מעילה בכספי החברה, מרמה והפרה מכוונת או רשלנית של חובות חברת הייעוץ כלפי החברה תחת הסכם הייעוץ (וכל מעשה או מחדל כאמור אשר יגרם על ידי עובד, נושא משרה של חברת הייעוץ או חברה קשורה לה אשר לא רופא תוך 30 ימים מהמועד בו נודע לחברת הייעוץ על כך); (ד) שינוי שליטה בחברת הייעוץ אשר נכנס לתוקף באופן מיידי או תוך 90 ימים (להלן: "אירוע הפרה של חברת הייעוץ").

חברת הייעוץ רשאית לבטל את הסכם הייעוץ (א) במקרה של הפרה יסודית מצד החברה שלא רופאה בתוך 30 ימים, ובכפוף להודעה מוקדמת של 60 ימים; או (ב) במקרה של שינוי שליטה בחברה.

במקרה של ביטול ההסכם על ידי חברת הייעוץ, תהיה זכאית חברת הייעוץ לעמלת ביטול השווה לכפל דמי הייעוץ, עמלות רכישה ועמלות הלוואה בתקופה של 12 החודשים שקדמו למועד ביטול ההסכם, ועד ל-2% מסך שווי כל נכסי החברה.

ו. תיחום פעילות ואי תחרות

הוראות הסכם הייעוץ, קובע תניות של תיחום פעילות ואי תחרות כדלקמן: חברת הייעוץ, מנהליה ובעלי מניותיה: (1) לא יקימו או ינהלו (א) תאגיד אחר הנסחר בבורסה כלשהי או הרשום למסחר לצרכי דיווח בלבד ואשר האסטרטגיה העסקית של אותו תאגיד הינה השקעה בנכסי נדל"ן למשרדים מסוג Class A או מקום בו 50% או יותר מנכסי אותו תאגיד הינם נכסי נדל"ן למטרת משרדים מסוג Class A; (2) לא ישדלו שוכרים בנכסי החברה או עובדים של החברה לעבור ממתקניה, או יתערבו באופן אחר במערכות היחסים של החברה עם שוכריה. כמו כן, התחייבה חברת הייעוץ למנגנון הצעה ראשונה לחברה של נכסי נדל"ן למטרת משרדים אשר יוצעו לה כמפורט בסעיף 7.1.4 לעיל.

הוראות האמורות לעיל, תעמודנה בתוקפן בתקופת הסכם הייעוץ ובמקרה של ביטול הסכם הייעוץ בשל קרות אירוע הפרה כמפורט לעיל, אשר נגרם על ידי חברת הייעוץ, הוראות אלו כאמור יישארו בתוקפן לתקופה של 12 חודשים ממועד סיום הסכם הייעוץ. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות האמורה תחול ממועד הרישום למסחר לראשונה של ניירות הערך שיונפקו מכוח תשקיף זה ואילך, בכל הקשור לנכס חדש שיירכש על ידי חברת הייעוץ מאותו מועד ולא בכל הקשור לנכסים אחרים המוחזקים על ידי חברת הייעוץ (במישרין ו/או בעקיפין) נכון למועד התשקיף, אשר לא הועברו ל-OP במסגרת הליך רה-הארגון. כמו כן, יובהר כי ההתחייבות האמורה לא תחול על עסקאות הנובעות משיחולוף נכסים לצורכי מס (כגון 1031 - Exchange).

חברת הייעוץ תהא רשאית לספק שירותי ייעוץ לצדדי ג' אחרים. עם זאת, נכון למועד
התסקיף, חברת הייעוץ אינה מעמידה שירותי ייעוץ לצדדי ג' מלבד לחברה ול-OP¹⁴¹.

¹⁴¹ התקשרות אשר תיכנס לתוקף לאחר הצלחת ההנפקה.

7.12.4. הסכם ניהול נכסים – Property and Assets Management Agreement

התקשרות בהסכם ניהול נכסים			
הצדדים להסכם	תיאור השירותים שיוענקו במסגרת ההסכם	משך ההסכם וסיום מוקדם של ההסכם ^(*)	התמורה
הסכמי ניהול נכסים קיימים בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנכסי ה-OP (להלן: "חברת הנכס" ו"הנכס", לפי העניין), לבין חברת Hertz Investment Group, LLC שהינו תאגיד בשליטת ילדי הרץ (להלן: "הסכם ניהול הנכסים" ו"חברת הניהול", לפי העניין).	1. חברת הניהול תעניק לחברת הנכס שירותי ניהול בנכס עצמו וכן שירותים ברמת חברות הנכסים לרבות ברמת הפורטפוליו, שעיקרם כדלקמן (להלן יחדיו: "שירותי ניהול הנכסים"): להלן שירותי ניהול ברמת הנכס 2. שירותים אדמיניסטרטיביים – שירותי ניהול שוטף, חשבונאות ופיקוח בנכס. 3. שירותי הנהלת חשבונות, לרבות ניהול פנקסים, חשבונות והוצאות הנובעות מניהול הנכס. 4. העסקה, פיטורים, השגחה ותשלום עובדים הדרושים לשם תפעול הנכס. 5. אספקת כל הציוד והמוצרים הדרושים לתפעול הנכס. 6. תשלום מלוא המיסים הקשורים בנכס והתדיינות מול הרשויות המקומיות ככל ונדרש. 7. ארגון וניהול התקשרות הסכמי צד ג' של חברת הנכס. 8. ארגון וניהול התקשרות חברת הנכס בביטוח הנכס (לרבות ביטוח מבנה, שריפה ופיצוי עובדים). 9. ניהול הוצאות הנכס. 10. תחזוקת המבנה ופיקוח על עבודות שיפוצים. 11. התקשרות בהסכמי שכירות וחידושם. 12. גביית דמי שכירות ותשלומים נוספים. 13. להלן שירותי ניהול ברמת פורטפוליו נכסים (Asset Management): 14. זיהוי שווקים חדשים ובניינים מתחרים; 15. הכנת סקרי שוק ומחקרים על נכסים; 16. בחינה של דוחות הנכסים אחת לרבעון; 17. סיוע להכנת בדיקת נאותות בקשר עם נכסים חדשים ומימונים;	ההסכם הינו לתקופה התחלתית בת 3 עד 5 שנים והוא כולל 2 אופציות חידוש אוטומטיות, של 3 שנים כל אחת. חברת הנכס רשאית לסיים את ההתקשרות, בהודעה כתובה לחברת הניהול, בין היתר כדלקמן: 1. הוגשה בקשה להכרזת חברת הניהול כפושטת רגל, בין מצד חברת הניהול ובין על ידי צד ג' מצד חברת הניהול כפושטת. בכפוף לתקופת ריפוי. 2. מינוי נאמן לחברת הניהול במסגרת הליך שיפוט. בכפוף לתקופת ריפוי. 3. מכירת הנכס. 4. בהחלטת אחד הצדדים, בהודעה מראש של 30 ימים. והחל ממועד ההנפקה ובכפוף לאמור בהערה מתחת לטבלה, ההסכם הינו לתקופה התחלתית בת 10 שנים והוא כולל 2 אופציות חידוש אוטומטיות, של 5 שנים כל אחת^(*). חברת הנכס רשאית לסיים את ההתקשרות, בהודעה כתובה לחברת הניהול, בין היתר כדלקמן: 1. הוגשה בקשה להכרזת חברת הניהול כפושטת רגל, בין מצד חברת הניהול ובין על ידי צד ג' מצד חברת הניהול כפושטת. בכפוף לתקופת ריפוי. 2. מינוי נאמן לחברת הניהול במסגרת הליך שיפוט. בכפוף לתקופת ריפוי. 3. מכירת הנכס.	בתמורה לניהול הנכס, חברת הנכס תשלם לחברת הניהול סך כולל של 5% מההכנסה השנתית הנובעת מהנכס (Annual Gross Revenues). בתמורה לניהול שיפוץ בנכס, חברת הנכס תשלם לחברת הניהול סך של 3% מסך עלות השיפוץ, לרבות שיפוצים עבור דיירים ואו הבניין (להלן: "עמלת שיפוץ")¹⁴². בנוסף לאמור לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בקשר עם העמדת שירותי ניהול הנכסים. שירותי ניהול הנכסים מוענקים בתנאי שוק.

¹⁴² בסכומים שאינם מהותיים לחברה. לרוב, התאמות ושיפורים לשוכרים חדשים.

התקשרות בהסכם ניהול נכסים			
הצדדים להסכם	תיאור השירותים שיוענקו במסגרת ההסכם	משך ההסכם וסיום מוקדם של ההסכם ^(*)	התמורה
	17. איתור איזורים באיזורי הפעילות וברמת הנכסים אשר ההכנסות יכולות לעלות לצד חיסכון בעלויות תפעול וזאת ברמת פורטפוליו של נכסים;		

^(#) לעניין זה יצוין כי ה- NOI המייצג בהערכות השווי של נכסי החברה, הינו בניכוי דמי ניהול (property management fees) בשיעור בין 2.5% ל- 3% מההכנסות, כאשר בפועל כאמור לעיל, דמי הניהול המשולמים על ידי החברה הינם בשיעור 5% (זאת מכיוון שדמי ניהול הנכסים כוללים גם רכיב נוסף של ניהול אסטרטגי – assets management fees ברמת חברות הנכס, ראה בתיאור השירותים לעיל). עלויות אלה אינן נדרשות לתפעול הנכס גופו לצורך הפקת דמי השכירות ממנו, שירותים אלה ניתנים ברמת חברת הנכס או מספר חברות נכס בפורטפוליו. בהתאם לכך, עשויים להיות הבדלים בין ה- NOI בפועל לאחר שהנכסים יהפכו להיות נכסים מיוצבים לבין ה- NOI המייצג כפי שמופיע בהערכות השווי. יצוין כי סך דמי הניהול (הכוללים את ה- assets management fee) המשולמים הינם בשיעור של 5% מסך ההכנסות ברוטו של כל נכס, סכום אשר לעמדת החברה הינו בתנאי שוק ואף נמוך מתנאי שוק (ביחס לחברות בעלות מאפיינים דומים אשר גובים מחברות הנכס דמי ניהול מסוג property management fees וכן assets management fee) עוד יצוין כי עמדת מעריך השווי אשר ביצע הערכות שווי לנכסי החברה, שמשתתף שוק ירכוש נכסים אלה לא יתמחר את אותן עלויות המיוחסות לרכיב הניהול האסטרטגי כאמור ובהתאם הן לא נלקחו בחשבון בהערכת השווי.

^(*) יצוין כי במועד סמוך לפני מועד ההנפקה, דירקטוריון החברה אישר, כפוף להסכמת הגופים המממנים, כי החל ממועד ההנפקה, תוקף הסכמי ניהול הנכסים כאמור, יעמוד על 10 שנים (הנמנים ממועד ההנפקה) וכן לחברת הניהול הזכות הבלעדית לשתי תקופות אופציה נוספות בנות חמש שנים כל אחת כאמור בטבלה לעיל. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה כי על אף האמור בהסכמי ניהול הנכסים, סיום חד צדדי מצד חברות הנכס של הסכמי הניהול במהלך התקופות האמורות ייעשה בסיבה בלבד (Cause) כמפורט בטבלה לעיל. החברה פועלת ליישום ההחלטה כאמור בדרך של תיקון הסכמי ניהול הנכסים.

7.13. הליכים משפטיים

נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התסקיף, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

7.14. יעדים ואסטרטגיה עסקית של החברה וצפי להתפתחות

האסטרטגיה העסקית המרכזית של החברה הינה השאת ערך, באמצעות יצירת תשואה אטרקטיבית למשקיע, מותאמת סיכון וזאת בדרך של חלוקת דיבידנדים אל מול השאת ערך של תיק הנכסים. בכוונת החברה לפעול לקידום האסטרטגיה כאמור, בין היתר, על ידי:

7.14.1. רכישת נכסים - בכוונת החברה לפעול לגידול בהכנסותיה באמצעות רכישות של נכסים באיכות גבוהה

(High Quality), נכסים בעלי פוטנציאל ליצירת תשואה ויצירת ערך מוסף (Value Add) ברחבי ארה"ב. בכוונת החברה להתמקד באזורי פעילות בעלי פוטנציאל צמיחה, אשר מהווה מנוע לגידול בביקוש לשטחי משרדים להשכרה. להערכת החברה, בזכות מוניטין רב השנים של חברת הייעוץ, היא צופה כי בפניה תהיינה הזדמנויות רכישה אטרקטיביות במחירים תחרותיים לעיתים אף טרם פרסומן ברבים (Off Market);

7.14.2. השכרת שטחים פנויים להשכרה: נכון ליום 31 במרץ 2019, שיעור התפוסה הממוצע בנכסי ה-OP

(כולל חוזים חתומים אשר טרם נכנסו לתוקף), עומד על כ- 81%. בכוונת החברה ליישם אסטרטגית השכרה ולמנף קשרים קיימים עם שוכרים בנכסים בכדי להגדיל את שיעורי התפוסה בנכסי ה-OP, למשוך שוכרים איכותיים ולשאוף לשימור שוכרים קיימים תוך מקסום דמי השכירות.

7.14.3. מכירה ורכישה של נכסים (Capital Recycling) - בכוונת החברה לפעול במידת הצורך למימוש נכסים

(בין אם נכסים קיימים נכון למועד התשקיף ובין כאלו שירכשו בעתיד, ככל שירכשו), ככל שהחברה תגיע לכלל דעה כי היא מצתה את התשואה והרווח הגלום בנכסים אלה. מכירות כאלה, ככל שתתרחשנה, תבוצענה בהתחשב, בין היתר, בתנאי הכלכלה והשוק, ורכישה של נכסים חדשים בעלי פוטנציאל תשואה גבוהים יותר, באמצעות כספי תמורת מכירת נכסים כאמור. מכירה ורכישה של נכסים כאמור תעשה בהתאמה למאפייני החברה כקרן REIT.

7.14.4. צמצום הוצאות - בכוונת החברה לפעול להגדלת התזרים התפעולי הנובע מהנכסים על ידי צמצום של

עלויות תפעול והשכרה ברמת הנכסים.

7.14.5. אסטרטגית מימון - בכוונת החברה ליישם אסטרטגית מינוף שמרנית ולשמור על רמת נזילות גבוהה

במטרה למזער סיכון תפעולי ולשמר את יכולת צמיחת החברה. כמו כן, בכדי לנהל ביעילות אסטרטגית מימון ארוכת טווח, תנתח החברה באופן תדיר מקורות מימון שונים בכדי לקבוע איזה מקור מימון הוא המיטבי ביותר לקידום אסטרטגית המימון של החברה בכל נקודת זמן.

בהמשך למתואר בסעיף 7.7.1.2 בדבר מדיניות הרכישות של החברה המבוססת על איתור עסקאות עם פוטנציאל יצירת ערך מוסף (Value add), להלן יפורטו דוגמאות לעסקאות עבר של החברה.

א. One Jackson Place - נכס מס' 8

הנכס נרכש בשיעור תפוסה של כ-80% כאשר כבר במועד הרכישה, החברה צפתה כי מספר הסכמי שכירות שעתידיים היו להסתיים, לא יחודשו ושוכריהם יעזבו את הנכס. בהתאם לכך, החברה הצליחה לנהל משא ומתן לרכישת הנכס בעלות נמוכה יחסית של כ-91 דולר לר"ר. כצפוי על ידי ה-RIET, לאחר מועד הרכישה, שיעור התפוסה בנכס ירד אולם החברה פעלה להשכרת השטחים הפנויים ופעלה להגדלת שיעור ה-NOI מהנכס, כך ששיעור התפוסה בנכס עלה ועומד על כ-78% נכון ליום 31 במרץ 2019.

ב. Bridgewater Place - נכס מס' 11 :

החברה רכשה את הנכס בחודש במרץ 2013 במחיר של כ-26.5 מיליון דולר, באמצעות הלוואה שניטלה מ-Wells Fargo. במועד הרכישה, שיעור התפוסה בנכס עמד על כ-64%. לאחר הרכישה, החברה הצליחה להוריד את עלויות התפעול מ-8.6 דולר לר"ר ל-7.6 דולר לר"ר באמצעות קבלת תמחור טוב יותר מספקים וניהול יעיל יותר של הפעילות השוטפת. בתוך כך, החברה מיתגה מחדש את הנכס, שיווקה בו שטחים להשכרה והצליחה להגדיל את שיעור ה-NOI מהנכס ואת שיעור התפוסה בנכס שהינו עומד על כ-87% נכון ליום 31 במרץ 2019.

החברה הובילה הליך של מימון מחדש של ההלוואה בנכס בשנת 2015, ונטלה הלוואה חדשה בהיקף של כ-36 מיליון דולר, תוך יצירת תזרים מזומנים משמעותי אשר השיב לחברה ולשותפים את כל ההון העצמי שהושקע.

ג. Toyota Center – נכס מס' 10 :

החברה רכשה את הנכס במרץ 2012 במחיר של כ-5 מיליון דולר (כ-28 דולר לר"ר). הנכס נרכש תחת הנחה כי יתכן ושיעור התפוסה בו יירד באופן משמעותי מתחת לשיעור התפוסה במועד הרכישה לאור העובדה שבמועד הרכישה כאמור, מספר חוזי שכירות בנכס עמדו לקראת סיום ולא הייתה וודאות כי יחודשו או יוארכו. הנחה כאמור מהווה, לפי ראיית החברה, דוגמה שכיחה להשקעה מסוג "Value add".

במהלך שנת 2018, החברה המשיכה ביישום אסטרטגית ה-Value add והתקשרה במהלך חודש אוקטובר 2018 בהסכם להארכת תקופת השכירות של שוכר קיים בנכס, Indigo AG, Inc., אשר שכר כ-21,500 ר"ר, לתקופה של שבע שנים נוספות ולהגדלת השטחים המושכרים על ידו בכ-82,000 ר"ר (סה"כ כ-103,500 ר"ר) במחיר שכירות התחלתי של כ-18.25 דולר לר"ר.

במסגרת התהליך האמור, החברה שווקה את הנכס להשכרה והצליחה להגדיל את שיעור ה-NOI מהנכס ואת שיעור התפוסה בנכס שהינו עומד על 92% נכון ליום 31 במרץ 2019 ואף צפוי לגדול כאשר השוכר המתואר לעיל יאייש את מלוא השטחים אשר שכר במסגרת הסכם השכירו המתואר לעיל.

ד. City Centre – נכס מס' 16 :

החברה רכשה את הנכס בספטמבר 2015 במחיר של כ-6.2 מיליון דולר (כ-23 דולר לר"ר). הנכס נרכש תחת הנחה כי יתכן ושיעור התפוסה בו יירד באופן משמעותי מתחת לשיעור התפוסה במועד הרכישה לאור העובדה שבמועד הרכישה כאמור, מספר חוזי שכירות בנכס עמדו לקראת סיום ולא הייתה וודאות כי יחודשו או יוארכו. הנחה כאמור מהווה, לפי ראיית החברה, דוגמה שכיחה להשקעה מסוג "Value add".

במהלך שנת 2018, החברה המשיכה ביישום אסטרטגית ה-Value add והתקשרה במספר הסכמי שכירות חדשים להשכרת כ-152,000 ר"ר בנכס, ובהם הסכם שכירות עם Mississippi Department of Human Resources (להלן בס"ק זה: "MDHS") להשכרת כ-136,231 ר"ר בעבור ל-15 דולר לר"ר לתקופה של 12 חודשים. ההתקשרות בהסכמי השכירות החדשים כאמור מהווה גידול חיובי בשיעורי התפוסה בנכס מ-34% נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לכדי 86% נכון ליום 31 במרץ 2019.

כמו כן, במהלך חודש נובמבר 2018, התקשרה החברה בהסכם נוסף עם MDHS, אשר יכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2019, להשכרת כ-156,000 ר"ר בנכס לתקופה של 20 שנים במחיר של 14 דולר לר"ר, הכולל מנגנון להעלאת מחיר השכירות עם השנים. להערכת החברה, ההתקשרות בהסכם השכירות כאמור צפויה להגדיל אף יותר את שיעורי התפוסה וה-NOI הנובעים מהנכס.

ה. Richmond Office Portfolio – נכסים 5-7 :

החברה רכשה את הנכס (הכולל 5 בנייני משרדים) בפברואר 2012 במחיר של כ-25 מיליון דולר (כ-60 דולר לר"ר). הנכס נרכש תחת הנחה כי יתכן ושיעור התפוסה בו יירד באופן משמעותי מתחת לשיעור התפוסה במועד הרכישה לאור העובדה שבמועד הרכישה כאמור, מספר חוזי שכירות בנכס עמדו לקראת סיום ולא הייתה וודאות כי יחודשו או יוארכו. הנחה כאמור מהווה, לפי ראיית החברה, דוגמה שכיחה להשקעה מסוג "Value add".

במהלך שנת 2018, החברה המשיכה ביישום אסטרטגית ה-Value add והתקשרה במהלך חודש נובמבר 2018 בהסכם שכירות עם שוכר חדש, Selective Insurance Company of America, להשכרת שטח של כ-36,000 ר"ר באחד מ-5 הבניינים המרכיבים את הנכס (Boulders Center) לתקופה העולה על 11 שנים במחיר שכירות התחלתי של 16.5 דולר לר"ר. כניסתו לתוקף של החוזה האמור, כמו גם כניסתם לתוקף של עוד מספר חוזי שכירות נוספים, צפויה להגדיל את שיכור התפוסה בנכס, אשר נכון ליום 31 במרץ 2019, עומד על כ-78%.

הערכות החברה בדבר צפי לעליית שיעורי תפוסה ו-NOI וכן בדבר התקשרות בהסכמי שכירות עתידיים מהווה "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המוח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968). המידע אמור עלול שלא להתממש, ככל ולא יכנסו לתוקפם הסכמי השכירות אשר הוזכרו לעיל, ככל שתחול הרעה משמעותית במצב הכלכלי בארצות הברית בכלל ובאזורים בהם ממוקמים הנכסים המפורטים לעיל בפרט וכן ככל שיתממשו גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.15 להלן.

7.15. דיון בגורמי סיכון

להלן פירוט גורמי הסיכון על תחום הפעילות של ה-OP, להערכת הנהלת ה-OP, נכון למועד התשקיף.

לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים המתוארים בהרחבה במסגרת הליך רישום החברה בארה"ב מול ה-SEC בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11) Registration Statement, בהתאם לדיני ארה"ב ראו נספח א' לפרק זה להלן.

7.15.1. סיכונים מקרו כלכליים

א. האטה כללית בכלכלה האמריקאית

החברה פועלת בשוק הנדל"ן בארה"ב ולכן חשופה לסיכונים הנובעים מהאטה בפעילות הכלכלית בארה"ב, לרבות בשל סיכון מדיני, סיכון מטבע וסיכונים כלכלה מקומית. האטה בכלכלה האמריקאית יכולה להוביל לירידה בדמי השכירות ולירידה במחירי הנכסים העלולה לפגוע ביכולת החברה לבצע מימון מחדש לנכסיה בתנאים זהים או טובים יותר מתנאי המימון הקיימים.

ב. גורם סיכון ריבית

החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית בשוק. חלק מהנכסים אשר מחזיקה החברה מבטיחים הלוואות בעלות מנגנון החזר הכולל ריבית משתנה. לאור כך, שינויים בשיעורי הריבית הפדראלית בארה"ב עשויים להשפיע ישירות על גובה החזר ההלוואות של החברה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית האמורה עלולה להקטין את יכולתה של החברה לממן רכישת נכסים, וכן עלולה להקטין את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה בדרך של "מחזור" הלוואות קיימות בריבית זהה או נמוכה יותר.

א. קריסת שוק הנדל"ן

במצב של קריסה בשוק הנדל"ן, סביר שהיצע המשרדים יהיה גדול מן הביקוש ולפיכך גם יקטן הביקוש לשכירות למטרת משרדים וההכנסה של ה-OP מדמי שכירות עלולה לרדת.

ב. כושר התשלומים של שוכרים

החברה חשופה לכושר התשלומים של שוכרים. ירידה בכושר התשלומים של שוכרי הנכסים של החברה, עלולה להביא לסיום מוקדם של הסכמי השכירות ולפינוי השוכרים מהנכסים, או להעדר חידוש הסכמים שכירות קיימים.

ג. חשיפה לטענות בגין עבירות סביבתיות ואישורים מקומיים

החברה, בהיותה בעלת נכסי נדל"ן, עלולה להיות חשופה לקנסות והליכים בגין חוקי איכות סביבה, מקומיים, מדינתיים ופדראליים בגין הימצאות של חומרים מסוכנים על פי ההגדרות בחוקים ובתקנות החלות על החברה בהתאם למקום הימצאות הנכס, לפי העניין. כמו כן, פעילות החברה כפופה לקבלת אישורים מהרשויות המקומיות, כיבוי אש וכיו"ב, כאשר אי קבלה או עיכוב בקבלת האישורים הנדרשים עלולה לגרום לפגיעה ברווחיות החברה.

7.15.3. סיכונים מיוחדים לחברה

א. סיכוני שער חליפין

פעילות החברה מתבצעת בארה"ב בדולר. יצוין כי לאור גיוס אגרות החוב (סדרה א') על ידי החברה בישראל, החברה חשופה לשינויים בשער החליפין של הדולר מול השקל, באופן שייסוף של השקל כלפי הדולר עשוי להשפיע באופן שלילי על התוצאות הכספיות של החברה. עוד יצוין כי החברה, באמצעות חברת ה-BVI, מבצעת פעולות גידור מעת לעת על מנת לצמצם את החשיפה כאמור.

ב. זמינות ועלות אשראי

לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון והחוב השפעה על עסקי החברה ורווחיותה. הקשחת מדיניות הבנקים בארה"ב, במתן אשראי עשויה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. כמו כן, קושי כללי בגיוס הון ו/או חוב באמצעות שוק ההון עלולים גם הם לגרום לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לגרום לקושי במימון הפעילות השוטפת של החברה ברכישת נכסים או במימון מחדש של חוב קיים.

ג. דיני המס האמריקאים

כמתואר בפרק 5', סיווג החברה בפועל כ-REIT מידי שנה תלוי בעמידת החברה, במסגרת החזקותיה ופעילותה בפועל, בדרישות ההכרחיות של חוק המס הפדרלי בקשר עם סיווג תאגיד כ-REIT, בנוגע להרכב נכסים רלוונטי, מקורות הכנסה, גיוון בעלי מניות, חלוקה ודרישות אחרות. עמידת בהתאם בדרישות האמורות לעיתים אינה תלויה בפעולות אקטיביות של החברה ואין ביכולת החברה לצפות את עמידתה בדרישות אלה ולהתחייב לעמוד בדרישות אלה ביחס לכל שנה בעתיד. אי עמידה בדרישות ה-REIT עשויה להקים חבות מס מהותית פעילות החברה ובכך להשפיע לכך על מצבה הפיננסי של החברה.

ד. אסונות טבע

חלק מנכסי החברה ממוקמים באזורים החשופים לנזקים שעלולים להיגרם כתוצאה מהוריקן, מסופות טרופיות או מעלייה ברמות גאות הים. במידה שייגרם נזק נרחב לנכסי ה-OP עקב אחד מגורמים אלה, עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד את היקפה. יחד עם זאת, נכון למועד התשקיף, מרבית פעילות החברה בארה"ב אינה מרוכזת באזורים החשופים במידה רבה לנזקים אלה (על בסיס ניסיון העבר).

7.15.4. בטבלה שלהלן מובאים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה בכללותם – השפעה גדולה, בינונית וקטנה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכונים מקרו כלכליים			
		+	האטה בכלכלה האמריקאית
		+	גורם סיכון הריבית
סיכונים ענפיים			
		+	קריסת שוק הנדל"ן
	+		כושר התשלומים של שוכרים
+			ביטוח חשיפה לטענות בגין עבירות סביבתיות ואישורים מקומיים
+			ביטוח
סיכונים מיוחדים לחברה			
+			סיכוני שער חליפין
	+		זמינות ועלות אשראי
	+		דיני המס האמריקאים
+			אסונות טבע

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד התשקיף וכן כוללת הערכות וכוונות של החברה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

7.16. חברות בנות וקשורות

7.16.1. להלן יפורטו פרטים כאמור בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ביחס לחברות בת וחברות קשורות מהותיות של החברה ליום 31 במרץ 2019, 31 במרץ 2018, 31 בדצמבר 2016, ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי דולר):

#	שם החברה	מדינת התאגדות	זכויות בהון	סך היקף ההשקעה בחברה המוחזקת (באלפי דולר)				
				ליום 31 במרץ		ליום 31 דצמבר		
				2019	2018	2018	2017	2016
1.	Hertz Gateway Center, LP (Gateway Center)	ארה"ב	100%	120,319	119,528	118,913	118,478	106,510
2.	HPT New Orleans OSS, LLC (One Shell Square)	ארה"ב	100%	80,002	68,787	75,475	67,006	47,182
3.	Richmond Riverfront Plaza, LP (Riverfront Plaza)	ארה"ב	100%	59,593	75,139	58,751	74,397	39,690
4.	Hertz Indianapolis 111 Monument, LLC (Salesforce Tower)	ארה"ב	100%	87,918	81,028	85,948	79,451	52,618

7.16.2. להלן פרטים אודות רווחי חברות בנות וקשורות מהותיות לשנים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2019, 31 במרץ 2018, 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2017 ו- 31 דצמבר 2016 (באלפי דולר):

#	שם החברה	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ										לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
		2019					2018					2017			
		רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות (הוצאות) ריבית	חלוקות (Distributions)	דמי ניהול	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות (הוצאות) ריבית	חלוקות (Distributions)	דמי ניהול	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות (הוצאות) ריבית	חלוקות (Distributions)	דמי ניהול	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות (הוצאות) ריבית
1.	Hertz Gateway Center, LP (Gateway Center)	1,405	-	-	-	1,050	-	-	-	483	-	-	-	11,968	-
2.	HPT New Orleans OSS, LLC (One Shell Square)	4,526	-	-	-	1,781	-	-	-	8,469	-	-	-	19,824	-
3.	Richmond Riverfront Plaza, LP (Riverfront Plaza)	822	-	-	-	1,392	-	-	-	10,568	-	-	-	37,347	-
4.	Hertz Indianapolis 111 Monument, LLC (Salesforce Tower)	1,969	-	-	-	1,577	-	-	-	6,497	-	-	-	26,833	-

7.16.3. המחזיקים הנוספים בחברות החברה

נכון ליום 31 במרץ 2019, אין מחזיקים ב-25% או יותר מזכויות ההון וההצבעה בחברות הבנות והקשורות המהותיות של החברה.

7.17. נתונים מתוך הדוחות הכספיים (פרופורמה) של החברה ליום 31 במרץ 2019

7.17.1. נתונים מאזניים ליום 31 במרץ 2019:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי דולר ארה"ב

85,956	92,395	68,717
98,141	129,295	95,736
3,526	5,048	3,019
1,152	1,800	1,859
763	-	399
7,020	16,332	11,667
196,558	244,870	181,397

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים
שוכרים
צדדים קשורים
נכסים פיננסיים אחרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

2,709,801	2,622,458	2,730,586
924	-	406
33,046	37,627	30,667
2,743,771	2,660,085	2,761,659

נדל"ן להשקעה
נכסים פיננסיים אחרים
מזומנים מוגבלים

2,940,329	2,904,955	2,943,056

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
צדדים קשורים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

186,778	19,628	102,676
5,641	8,836	16,229
53,606	41,412	44,767
246,025	69,876	163,672

התחייבויות לא שוטפות

פקדונות שוכרים
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

5,113	4,606	5,082
136,339	144,127	141,079
1,569,619	1,715,558	1,642,516
1,711,071	1,864,291	1,788,677

הון

הון מניות וקרנות הון
עודפים

583,456	623,587	578,249
399,777	347,201	412,458
983,233	970,788	990,707

סה"כ הון

2,940,329	2,904,955	2,943,056

סה"כ הון והתחייבויות

7.17.2. דוח על רווח כולל ליום 31 במרץ 2019:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2018	2018	2019		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי דולר ארה"ב				
369,400	89,105	93,949		הכנסות מדמי שכירות ונלוות
(182,295)	(43,858)	(45,355)		עלות השכרת הנכסים
187,105	45,247	48,594		רווח גולמי
(5,557)	(1,128)	(1,485)		הוצאות הנהלה וכלליות
181,548	44,119	47,109		רווח תפעולי (לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה)
(11,017)	(4,472)	(2,141)		ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
170,531	39,647	44,968		רווח תפעולי
8,162	705	(3,715)		הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער
(112,803)	(27,038)	(28,572)		הוצאות מימון, נטו
65,890	13,314	12,681		סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה

7.18. הסברי הדירקטוריון לתשקיף ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 במרץ 2019

7.18.1 חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

7.18.1.1 החברה הוקמה ביום 18 בדצמבר 2018, כ-תאגיד מסוג Corporation בהתאם להוראות דיני מדינת מרלינד (ארה"ב). החברה הוקמה לצורך הנפקת מניותיה בישראל, בבורסה לניירות ערך בתל אביב, לצורך השקעה בנדל"ן מניב המיועד למשרדים בארה"ב. לפרטים אודות פעילות החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 7.2 בפרק זה לעיל.

7.18.1.2 הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ערוכים באופן המשקף את הרה-ארגון, כאילו התבצע בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה 1) (בינואר 2015), במועד התאגדותם של התאגידים המועברים או במועד שבו רכשה החברה את ההחזקות בחברות הללו, לפי המאוחר. לפרטים ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המצ"ב בפרק 10 להלן.

7.18.1.3 בכוונת החברה לבחור להיות מסווגת כחברה מסוג REIT החל משנת המס המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019. להערכת החברה, אופן ארגונה ופעילותה יאפשרו לה להיות מסווגת כחברה מסוג REIT לצרכי מס הכנסה פדרלי בארה"ב ובכוונתה להמשיך לפעול באופן האמור אשר ישמור על סיווג זה.

7.18.1.4 גורמים אשר עשויים להשפיע את התוצאות העסקיות של החברה

א. הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות החברה נובעות בעיקרן מדמי שכירות, החוזרי הוצאות והכנסות אחרות המשולמות לחברה על ידי השוכרים בנכסיה במסגרת תנאי הסכמי השכירות.

"החוזרי הוצאות משוכרים", עיקרם נובע מהחוזרי הוצאות תפעוליות בנכסי החברה בהתאם להוראות הסכמי השכירות.

סכום ההכנסות נטו משכירות והחוזרי הוצאות משוכרים כאמור של החברה תלוי בעיקרו ביכולתה של החברה להשכיר שטחי מסחר פנויים, להשכיר מחדש שטחי מסחר לשוכרים חדשים בעת סיומם של חוזים קיימים, לחדש הסכמי שכירות קיימים וכן יכולתה לשמר או להגדיל את שיעור דמי השכירות.

גורמים אשר עשויים להשפיע בעתיד על הכנסות החברה מדמי שכירות כוללים, בין היתר, (i) תנאים כלכליים מקומיים, אזוריים או לאומיים; (ii) הצע עודף או העדר ביקוש לשטחי משרדים להשכרה בערים מרכזיות בינוניות בגודלן ברחבי ארצות הברית; (iii) היכולת לספק שירותים שונים ברמה נאותה, ובהם שירותי תחזוקה, בנכסי החברה; וכן (iv) תנודתיות בשערי הריבית.

תקופות שפל כלכלי באזורי הפעילות של החברה או בתחומי הפעילות של השוכרים בנכסי החברה, עשויים לפגוע ביכולת החברה להשכיר שטחי משרדים פנויים, להשכיר מחדש שטחים שהסכמי השכירות בגינם הסתיימו או להאריך הסכמי שכירות קיימים שהסתיימו, עשויה לפגוע ביכולתם של שוכרים בנכסי החברה לעמוד בהתחייבויותיהם במסגרת תנאי הסכמי השכירות, וכן לפגוע ביכולת החברה לשמר או להגדיל את שיעור דמי השכירות בנכסיה.

ב. מצבם הפיננסי של שוכרים בנכסי ה-OP (Credit Risk):

מצבם הכלכלי של השוכרים בנכסי ה-OP עשוי להידרדר ובכך לפגוע ביכולתם למלא אחר התחייבויותיהם במסגרת הסכמי השכירות ובהתאמה לפגוע ביכולת החברה לשמר או

להגדיל את רמת התפיסות ו/או דמי השכירות בנכסיה. שוכרים קיימים ו/או עתידיים עשויים לעבור להתנהלות זהירה יותר בכל הנוגע להתקשרות בהסכמי שכירות ועשויים לבחון אפשרות לצמצם את השטחים הנשכרים על ידם ולצמצם הוצאות תפעוליות בעוד אחרים עשויים לדחות החלטות אסטרטגיות ארוכות טווח כגון התקשרות בהסכמי שכירות לטווח ארוך.

החברה בוחנת בכל עת את מצבם הפיננסי של השוכרים בנכסי ה-OP, גם לאחר תחילת מועד השכירות, ושואפת להשכיר שטחי משרדים לשוכרים אמנים העומדים באמות המידה החיתומיות (Underwriting) והתפעוליות שהגדירה לעצמה. כאשר החברה בוחנת את מצבו הפיננסי של שוכר בנכסי ה-OP היא, בין היתר: (i) בוחנת נתונים פיננסיים רלוונטיים ובהם אמות מידה פיננסיות, שווי נטו, הכנסות, תזרים, מינוף ונזילות; (ii) מעריכה את איכות וניסיונה של הנהלת השוכר; וכן (iii) מעריכה את עוצמתו/ שיעור הצמיחה בתחום הפעילות בו פועל השוכר. בחינה כאמור שמבצעת החברה, מסייעת לה לקבוע האם להשכיר שטח לשוכר מסוים וכן לקבוע את מידת הפיקדון הנדרש ממנו. על בסיס שוטף, החברה מעריכה גם את סכום דמי השכירות אשר קיים ספק אם ישולמו על ידי שוכרים מסוימים ואשר יכולת החברה לגבותם מוטלת בספק.

הגורמים אותם לוקחת החברה בחשבון בבואה לקבוע את מידת "הסיכון" הגלומה בשוכר מסוים (Credit risk) הם, בין היתר: היסטורית תשלומים, דירוג אשראי ושינויים בו (בחברות ציבוריות דירוגן מהווה מקור הסתמכות מרכזי עבור החברה), שינויים ברכי השוכר הנוגעים לשטח המשכר (התרחבות או צמצום), ביצועים כלכליים של השוכר, תנאים כלכליים באור גיאוגרפי רלוונטי וכן שיקולים נוספים הקשורים לתחום פעילותו של השוכר.

להערכת החברה, רמת הסיכון הקשורה בשוכרים בנכסי ה-OP, מתאזנת על ידי איכותו הגבוהה של בסיס השוכרים הקיים בנכסי ה-OP, הליך בחינה, כמתואר לעיל, לפני התקשרות בהסכם שכירות חדש וכן הליך בחינה מתמיד של כלל נכסי החברה ואיתור וטיפול בשוכרים בעייתיים פוטנציאליים.

ג. תנאי שוק

נכסי ה-OP ממוקמים בערים מרכזיות בינוניות בגודלן במדינות אלבמה, פלורידה, אינדיאנה, לואיזיאנה, מרילנד, מסצ'וסטס, מישיגן, מונטנה, מיסיסיפי, נוודה, קרוליינה הצפונית, אוהיו, פנסילבניה, קרוליינה הדרומית, טנסי, טקסס, ווירג'יניה ו-ויסקונסין. שינויים חיוביים או שליליים באזורי פעילות אלו כגון, גידול בשיעור תעסוקה או פיטורים, גידול בתעשייה או האטה, מעבר של עסקים לאזורי פעילות אחרים, עלייה או ירידה בשיעורי מיסי הנדל"ן באזורי אלו, עלויות הנדרשות לעמידה בכללי רגולציה וממשל או שינויים בכללים כאמור, עשויים להשפיע על ביצועי החברה.

ד. הוצאות תפעוליות

הוצאות תפעוליות נובעות בעיקרן מעבודות תיקון ותחזוקה, הוצאות ביטוח, מסי נדל"ן, בטחונות, הוצאות על תשתיות (חשמל מים וכו'), משכורות וכן סעיף של חשבונות שכירות אשר קיים ספק לגבי יכולת החברה לגבותם (doubtful accounts). גורמים אשר עשויים להשפיע על יכולת החברה לשלוט בהוצאות התפעוליות כאמור כוללות: עליה אפשרית בפרמיות ביטוחיות, שינויים בשיעורי מס, עלויות תיקונים תקופתיים, עלויות שיפוץ והשכרה מחדש של שטחים, עלויות הכרוכות בעמידה בכללי רגולציה (כגון חוקי מס ו-zoning) וכן הסיכוי לחוב באחריות כלשהי על פי הדין הרלוונטי.

קבלת דמי שיפוי משוכרים (recoveries) מוכרת כהכנסה על בסיס מצטבר עבור התקופות בהן הוצאו הוצאות בגין ניתן שיפוי כאמור.

החזרי הוצאות והוצאות תפעוליות מוכרים כהכנסה כוללת כיוון של (i) החברה הינה החייבת העיקרית בקשר עם חובתיהם של שוכרים בקשר עם שירותים והטבות (goods and services); (ii) לחברה נתון שיקול הדעת בבחירת נותני שירותים וספקים; וכן (iii) החברה נושאת בסיכון הפיננסי במידה והשוכרים לא ישלמו לה החזרי הוצאות בעובר הוצאות כאמור.

ההוצאות הכרוכות בבעלות ותפעול נכס אינן בהכרח מופחתות תחת נסיבות בהן גורמי שוק או תחרות גורמים לירידה בהכנסות החברה הנובעות מהנכס. במידה וההכנסות מהנכס יפחתו, יתכן והחברה לא תוכל להפחית את הוצאותיה בקשר עם הנכס בהתאמה. עלויות הכרוכות בנדל"ן להשקעה, כגון עלויות מיסוי ותחזוקה, ככל לא יפחתו גם במקרה בו הנכס אינו מושכר במלואו או במקרה בו תנאי שוק שונים יובילו לירידה בהכנסות הנובעות ממנו. כתוצאה מכך, עם ההכנסות יקטנו בעתיד, הוצאות תפעוליות קבועות עלולות להשפיע באופן שלילי על תזרים המזומנים העתידי של החברה ועל תוצאותיה התפעוליות. אם תנאים כלכליים כאמור יתקיימו בעתיד, עשויה החברה לחוות הפסדים כלכליים.

בנוסף לכך, כחברה ציבורית, הוצאות מסוג "הנהלה וכלליות" של החברה צפויים להיות גבוהים באופן משמעותי מאלו בהן נשאה החברה במועד הקמתה ובין עלויות אלה ניתן למנות עלויות הקשורות בתשלומים לחברי דירקטוריון החברה, ביטוחים נושאי משרה, עלויות ייעוץ משפטי, עלויות הכרוכות בחובות דיווח, עלויות הכרוכות בביקורת פנים, מס וכן הוצאות תפעוליות אחרות בהן נושאת חברה ציבורית. עליה בעלויות של גורם מהגורמים המנויים לעיל עשויה להשפיע באופן שלילי על תוצאותיה השליליות של החברה ועל תזרים המזומנים שלה.

ה. עלויות מימון ושער ריבית

להערכת החברה, שינויים עתידיים בשער ריבית עשויים להשפיע על ביצוע החברה. בכדי להגביל את הסיכון הנובע משינויים בשערי הריבית, יתכן והחברה, בכפוף לעמידתה בדרישות הרגולטוריות הנדרשות לשם הכרתה כ- REIT במסגרת חוק המס הפדרלי בארה"ב, תתקשר בהסכמים לקיבוע שיעור ריבית, הסכמים מסוג interest rate swap או הסכמים דומים אחרים. על אף כי החברה שואפת לנהל ביעילות את חשיפתה לשינויים אפשריים בשיעור הריבית, יתכן ובפרקי זמן מסוימים, חלק מהתחייבויותיה של החברה יישאו ריבית משתנה. התחייבות בריבית משתנה כאמור עשויים לגדול במקרים בהם תיטול החברה מימון לשם מימון שיפורים הוניים (capital improvements) או לנהל את מידת נזילותה. נכון ליום 31 במרץ 2019, על בסיס הנחת פרופורמה, לחברה סכום של כ- 338.7 מיליון דולר חוב בריבית משתנה וסכום של כ- 1,406.5 מיליון דולר בריבית קבועה.

ו. תחרות

תחום השכרת הנכסים באיכות גבוהה הינו תחום תחרותי באזורי הפעילות של החברה. החברה עמדת בפני תחרות מחברות נדל"ן אחרות, כולל REIT, קרנות השקעה בנדל"ן פרטיות, גופים פיננסיים מקומיים וזרים, חברות ביטוח, קרנות פנסיה, שותפויות, משקיעים פרטיים וכדומה, אשר עשויים להיות בעלי משאבים גדולים יותר מאלו של החברה או שיהיו מוכנים לרכוש נכסים בתנאים אשר החברה לא תהיה מעוניינת לרכוש נכסים כאמור במסגרתם. אם מתחריה של החברה יציעו שטחים להשכרה במחירי שכירות נמוכים ממחירי השוק הקיימים או ממחירי השכירות אשר גובה החברה או שתהיה מוכנה לגבות משוכריה, בנכסים הממוקמים באזורים טובים יותר באזור הפעילות בו ממוקם נכס של החברה, יתכן והחברה תאלץ להוריד את מחירי השכירות

שלה אל מתחת למחירי השכירות הנגבים כעת בכדי לשמור על שוכרים קיימים במועד בו יסתיימו הסכמי השכירות שלהם.

ז. **מדיניות חשבונאית מהותית**

לחברה מדיניות חשבונאית הנקבעת ונבחנת מעת לעת על ידי הנהלת החברה. יצוין כי אי וודאויות שונות עשויות להשפיע על יישום מדיניות זו כאמור. החברה, מתבססת בקביעת מדיניות כאמור על ניסיון העבר והנחות סבירות אחרות אותן היא בוחנת מעת לעת. במקרה בו הנחות כאמור יתבררו כשונות מתוצאות בפועל, תתבצענה התאמות בהנחות כאמור לגבי תקופות עתידיות.

ח. **השפעת דמי שכירות אשר קיים ספק לגבי יכולת החברה לגבותם**

החברה מקצה סכומי כסף להתמודדות עם דמי שכירות אשר קיים חשש כי יגבו בפועל על סמך הערכת החברה על יכולותיו של שוכר לעמוד בתשלומים עתידיים. הערכה כאמור מבצעת בין היתר על סמך היסטוריית התשלומים של השוכר ועל מצבו הפיננסי (Credit Status).

החברה בוחנת באופן תדיר את שיעור דמי השכירות שהתקבלו ואלו שלא התקבלו או קיים חשש שיתקבלו, וזאת בין היתר על סמך היסטוריית התשלומים של שוכר, מצבו הפיננסי, מצבו של תחום הפעילות בו עוסק השוכר והסביבה הכלכלית בה הוא פועל.

במדיה ויתעורר ספק לגבי יכולת גבייתם של דמי שכירות משוכר מסוים, הדבר יבוא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בסעיף ייעודי או באמצעות "מחיקת" (write off) מסעיף ההכנסות מדמי שכירות.

ט. **ליקויים (Impairment) בנכסים בעלי "תקופת חיים" ארוכה**

החברה בוחנת מעת לעת את נכסיה לאיתור סימנים לליקויים שונים בהם. סימנים אלו עשויים לכולל ירידה בשיעור התפוסה, ירידה ברווחיות השוכרים, תזרים או ניהול הקשורים בנכס, או החלטה "להיפטר" (dispose) מנכס לפני תום "מעגל החיים" (cycle) שלו, שינויים בתנאי השוק המובילים לירידה קבועה בשווי הנכס. ככל ומתגלים סימנים כאמור, מבצעת החברה הערכה של עלויות ההחזקה בנכס באמצעות בחינת תזרים המזומנים הצפוי מהנכס undiscounted. ככל וסך תזרים מזומנים צפוי כאמור נמוך מעלויות ההחזקה הקיימת בנכס, תפעל החברה להוריד את עלויות ההחזקה לשיעור התזרים הצפוי כאמור. ניתוח כאמור לעיל, מצריך מהחברה לבחון האם סימנים לליקויים בנכס אכן קיימים ולהעריך את מידת השפעתם על תזרים מזומנים עתידי מהנכס. במידה והחברה תבצע הערכות שאינן נכונות או מדויקות אם רווחיות שוכרים, תנאי השוק או תחום פעילות יהיו בפועל שונים מהערכות החברה, יתכן והחברה תרשום סעיף "ליקויים" המהווה רישום לא נכון או היעדר רישום של חיובים אשר היה על החברה לרשום במועד מוקדם יתר.

י. **סיווג הסכמי שכירות**

כאשר החברה מתקשרת בהסכם שכירות חדש או משנה באופן מהותי את תנאי של הסכם שכירות קיים, החברה מעריכה האם הסכם שיכורת כאמור מסווג כהסכם שכירות הוני (capital lease) או הסכם שכירות תפעולי (operating lease). סיווג כאמור משפיע על שווי ההחזקה בנכס וכן על הכרה בדמי השכירות כהכנסה. הערכות אלו מצריכות מהחברה להעריך, בין היתר, את יתרת "תקופת החיים" של הנכס, הנחות שונות במחירי השכירות ותזרים מזומנים עתידי. הנחות והערכות לא נכונות עשויות להוביל לסיווג שגוי של הסכמי שכירות.

יא. **רכיבים נגזרים**

החברה מכירה ברכיבים נגזרים בדוחותיה הכספיים בשווי הוגן. נגזרים אשר אינם בגדר "גידור", עליהם להיות מתואמים לשווי הוגן בדרך של הכנסה. רכיבים נגזרים ייעודיים בהתקשרויות מסוג גידור המיועדים לצמצם חשיפה לגורמים משתנים בתזרים עתידי או בסוגים אחרים עסקאות עתידיות נחשבים כ "גידור תזרימי". גידור תזרימי כאמור בא לידי ביטוי רישם שוויו ההוגן של הרכיב המשתנה במאזן החברה ככנס או כ התחייבות. ככל ופעולות גידור שנעשו יהיו יעילות, סכום מקביל לזה שנרשם תחת הרכיב המשתנה כאמור, מתואם ל- swap payments, יירשם במצטבר כהכנסה אחרת תחת חלקם של בעלי המניות. סכומים אלו כאמור מסווגים לאחר מכן מ"הכנסות אחרות" ל- "הכנסות" בתקופה או בתקופות שהעסקה נשוא הגידור משפיעה על הכנסות החברה. החלק הלא אפקטיבי של רכיב נגזר כאמור מוכר במישרין כהכנסות תחת "אחר" בדוח הכנסות החברה.

רכיבים נגזרים בהתקשרויות מסוג גידור המיועדים לצמצם חשיפה לשינויים בשווי הוגן של נכס, חבות או התחייבויות קשיחות הקשורות בסיכון מסוים, כגון סיכונים הקשורים בריבית, נחשבים כ "גידור שווי הוגן". גידור שווי הוגן כאמור נתונים לשינויים רבים הנגרמים על ידי שינויים בשערי ריבית וסיכון אשראי. במידה ותתקשר החברה בעסקאות גידור שווי הוגן כאמור, התוצאה של נגזרים כאמור עשויה להגדיל או להקטין באופן משמעותי את ערך הנכסים הנגזרים, התחייבויות נגזרות, הון והכנסות בספרים וכו'.

יב. איחוד

החברה מבצעת איחוד עבור כלל החברות הבנות שלה בהן היא מחזיקה ב-100% או פחות מכך אך שולטת בהן, וכן לישויות ריבית משתנה (variable interest entities) בהן החברה היא המוטב העיקרי. החברה מבצעת הערכות בדבר יכולתה לשלוט בחברות המוחזקות על ידיה וכן האם הינן בגדר ישויות ריבית משתנה בהם החברה היא המוטב העיקרי באמצעות בחינת השליטה באותה יישות, היכולת להכווין את פעילותה באופן המשפיע ביותר על ביצועיה הכלכליים וכן בחינת ההתחייבות לספוג הפסדים עבור אותה יישות/ חברה מוחזקת או הזכות לקבלת הטבות ממנה.

השקעות בישויות בהן החברה אינה שולטת אולם כן בעלת השפעה משמעותית על מדיניות תפעולית וכלכלית, מוצגים תחת שיטת ההון (equity method). השקעות בישויות בהן החברה אינה שולטת ואינה בעלת השפעה משמעותית מדיניותן התפעולית והכלכלית מוערכים בשווי הנמוך האפשרי, או השווי ההוגן, בהתאם לנדרש.

יכולת החברה להעריך נכונה את יכולתה להשפיע ו/או לשלוט בישירות כאמור משפיעה על אופן הצגתן של השקעות כאמור בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

7.18.2. המצב הכספי – על פי דוחות מאוחדים על המצב הכספי פרופורמה

7.18.2.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

סעיף	יתרה ליום				
	31 בדצמבר			31 במרץ	
	2016	2017	2018	2018	2019
	באלפי דולר				
הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים					
נכסים שוטפים	210,789	295,834	196,558	244,870	181,397
נכסים לא שוטפים	2,239,523	2,538,278	2,743,771	2,660,085	2,761,659

סעיף	יתרה ליום					
	31 בדצמבר			31 במרץ		
	2016	2017	2018	2018	2019	
	באלפי דולר					
הדיווח) בקיזוז קיטון בסך של כ- 2.4 מיליון דולר במזומנים המוגבלים.						
ראה הסבר לעיל.	2,450,312	2,834,112	2,940,329	2,904,955	2,943,056	סה"כ נכסים
הגידול בהתחייבויות השוטפות בשנת 2018 בהשוואה לשנת 2017 בסך של כ- 192 מיליון דולר, נבע בעיקר מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 169 מיליון דולר (הגידול בחלויות שוטפות נובע בעיקר מהלוואות בסך של כ- 167 מיליון דולר שסווגו לזמן קצר בהתאם למועד הפירעון החוזי של הלוואות), גידול הכנסות שכר דירה מראש בסך של כ- 5.5 מיליון דולר וכן מגידול בריבית לתשלום בגין אגרות החוב ובגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 5 מיליון דולר.						התחייבויות שוטפות
הקיטון בהתחייבויות השוטפות ברבעון הראשון של שנת 2019 בסך של כ- 82.4 מיליון דולר, נבע בעיקר מקיטון בחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 84.1 מיליון דולר (הקיטון בחלויות שוטפות נובע בעיקר מהארכת הסכמים של הלוואות שבהתאם למועד פירעון החוזי סווגו כהלוואות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר, 2018 ונכון למועד הדוחות הכספיים מסווגות לזמן ארוך), וכן קיטון בסך של כ- 8.8 מיליון דולר בזכאים ויתרות זכות (עיקר הקיטון נובע מקיטון בתשלומי שכירות מראש בסך של כ- 5.4 מיליון דולר וכן מקיטון בסך של כ-2 מיליון דולר בריבית לתשלום בכין אגרות החוב) בקיזוז סך של 10.6 בגין גידול ביתרת הצדדים הקשורים.	95,711	53,945	246,025	69,876	163,672	

סעיף	יתרה ליום					הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31 בדצמבר			31 במרץ		
	2016	2017	2018	2018	2019	
	באלפי דולר					
ההתחייבויות לא שוטפות	1,565,792	1,810,349	1,711,071	1,864,291	1,788,677	הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות בשנת 2018 בהשוואה לשנת 2017 בסך של כ-99 מיליון דולר נבע בעיקר מקיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידי פיננסים ואחרים בסך של כ-91 מיליון דולר (הקיטון בהלוואות לזמן ארוך נבע בעיקר מסיווג הלוואות לזמן קצר בהתאם למועד הפירעון בסך של כ-167 מיליון דולר בקיזוז גיוס הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים ומקיטון באגרות חוב שקליות בסך של כ-9.5 מיליון דולר (קיטון הנובע בעיקר משינוי בשער החליפין דולר/שקל). הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות ברבעון הראשון של שנת 2019 בסך של כ-77.6 מיליון דולר נבע בעיקר מגידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידי פיננסים ואחרים בסך של כ-72.9 מיליון דולר (הגידול בהלוואות לזמן ארוך נבע בעיקר מהארכת הסכמים של הלוואות שבהתאם למועד פרעון החוזי סווגו כהלוואות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר, 2018) וכן גידול באגרות חוב שקליות בסך של כ-4.7 מיליון דולר (גידול הנובע בעיקר משינוי בשער החליפין דולר/שקל).
סה"כ הון	788,809	969,818	983,233	970,788	990,707	העלייה בהון בשנת 2018 בהשוואה לשנת 2017 בסך של כ- 13.5 מיליון נובעת בעיקר מרווח כולל של כ- 65.9 מיליון דולר בקיזוז חלוקות נטו בסך של כ- 52.4 מיליון דולר. העלייה בהון ברבעון הראשון של שנת 2019 בסך של כ- 7.5 מיליון נובעת בעיקר מרווח כולל של כ- 12.7 מיליון דולר בקיזוז חלוקות נטו בסך של כ- 5.2 מיליון דולר.
סה"כ ההתחייבויות והון	2,450,312	2,834,112	2,940,329	2,904,955	2,943,056	--

7.18.2.2. חוב ל – CAP (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי)

יחס חוב ל-CAP נטו (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו¹⁴³) ליום 31 במרץ 2019 הינו כ-63.1% וליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ-63.2% (לעומת 60.8% נכון ליום 31 במרץ 2017). להערכת הנהלת החברה מדובר בשיעור נמוך (ככל שיחס זה נמוך יותר הדבר מצביע על חוסן פיננסי גבוה יותר) ביחס למקובל בחברות נדל"ן מניב.

ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות המאוחדים פרופורמה:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ	
	2016	2017	2018	2018	2019
	באלפי דולר				
הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים					
הכנסות מדמי שכירות ונלוות	289,075	336,052	369,400	89,105	93,949
הוצאות תפעוליות	(143,943)	(165,217)	(182,295)	(43,858)	45,355
רווח גולמי	145,132	170,835	187,105	45,247	48,594
הגידול בהכנסות מדמי שכירות לאורך תקופות הדיווח נובע בעיקר מרכישת נכסי נדל"ן חדשים (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.7.5 לעיל) ומשינויים במצבת השוכרים באופן שהגדיל את הכנסות החברה מנכסים זהים, בהתאם לאסטרטגיית יצירת הערך של החברה.					
הגידול בהוצאות תפעול לאורך תקופות הדיווח נובע בעיקר מרכישת נכסי נדל"ן חדשים (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.7.5 לעיל).					

¹⁴³ בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים.

סעיף	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2018	2017	2016	
	באלפי דולר					
הוצאות הנה"כ	(1,485)	(1,128)	(5,557)	(3,207)	(2,467)	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לאורך תקופות הדיווח נובע בעיקר מרכישת נכסי נדל"ן חדשים (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.7.5 לעיל). כמו כן, החל משנת 2018 בהשוואה לתקופות קודמות נובע בעיקר מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לאחר הנפקת אגרות חוב במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 והפיכתה של חברת בת לחברה מדווחת.
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(2,141)	(4,472)	(11,017)	122,104	74,487	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו, ברבעון הראשון של שנת 2019 ו- 2018 ובשנת 2018 נובעת מהשקעות הוניות שלא קיבלו ביטוי מלא בעליית ערך נכסים. עליית ערך נדל"ן להשקעה בשנים 2017 ו- 2016 נובעת בעיקר מעלית תפוסה, שיפור דמי השכירות בשוק לנכסים דומים וירידת שיעור ההיוון כתוצאה משיפור בתנאי השוק, גורמים אשר השפיעו לחיוב על שווי הנדל"ן להשקעה.
רווח (הפסד) משינויים בשער חליפין	(3,715)	705	8,162	(409)	-	הפרשי השער נובעים מהנפקת אגרות חוב שקליות ויתרות מזומנים ופקודנות הנקובים בשקלים.
הוצאות מימון, נטו	(28,572)	(27,038)	(112,803)	(94,239)	(78,349)	הגידול בהוצאות מימון בשנים 2016 עד 2017 נובע בעיקר מעלייה ביתרת ההלוואות של החברה כתוצאה מעלייה במצבת הנכסים ומימונים חדשים שבוצעו בשנים כאמור לעיל. הגידול בהוצאות מימון בשנת 2018 בהשוואה לשנת 2017 נובעת בעיקר מהוצאות בקשר עם הנפקת אגרות החוב, הלוואות בגין נכסים שאוחדו לראשונה וכן מימונים חדשים שבוצעו בתקופה. הגידול בהוצאות מימון בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 0.7 מיליון דולר (בעיקר בגין הלוואות בגין נכסים שאוחדו לראשונה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 ואשר הניבו הוצאות

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ	
	2016	2017	2018	2018	2019
	באלפי דולר				
הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים					
מימון חלקיות בלבד), וכן מהפסד משינוי ערך נכס פיננסי בסך של כ- 0.9 מיליון דולר.					
סה"כ רווח לתקופה	138,803	195,084	65,890	13,314	12,681

7.18.2.3. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה:

סעיף	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים				
	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018	2018	2017	2016
	באלפי דולר				
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	30,142	43,337	195,088	153,684	141,747
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(16,501)	(121,018)	(174,074)	(131,871)	(483,280)
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(31,456)	25,704	(78,031)	94,098	334,507
הגידול בתזרים מפעילות שוטפת לתקופה של שנה, בין השנים 2016-2018 נובע בעיקר מעליה ברווח התפעולי (לפני שינוי ערך נדל"ן להשקעה) של החברה. הקיטון בתזרים בפעילות השוטפת בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהון חוזר בסך של כ- 16.1 מיליון דולר בקיזוז עליה ברווח התפעולי של החברה בסך של כ- 3 מיליון דולר. תזרימי המזומנים לפעילות השקעה בתקופה המדווחת מיוחסים בעיקר לכניסה לאיחוד של חברות שאוחדו לראשונה, למזומנים ששימשו להשקעה בנכסי הנדל"ן ושינויים במזומנים מוגבלים. תזרימי המזומנים לפעילות מימון בשנת 2016 נבעו בעיקר מקבלת הלוואות נטו מתאגידים בנקאיים ואחרים בתוספת השקעות נטו של בעלי המניות ובקיזוז ריבית ששולמה. תזרימי המזומנים לפעילות מימון לשנת 2017 נבע בעיקר מקבלת הלוואות נטו בסך של כ- 60 מיליון					

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים						סעיף
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ		
	2016	2017	2018	2018	2019	
	באלפי דולר					
דולר מתאגידיים בנקאיים ואחרים בתוספת הנפקת אגרות חוב נטו בסך של כ- 144 מיליון דולר ובקיצוץ חלוקות נטו לבעלי המניות וריבית ששולמה בסך של כ- 20.4 מיליון דולר ו-88.9 מיליון דולר, בהתאמה.						
תזרימי המזומנים לפעילות מימון לשנת 2018 נבע בעיקר מקבלת הלוואות נטו בסך של כ- 78.5 מיליון דולר מתאגידיים בנקאיים ואחרים בקיצוץ חלוקות לבעלי המניות וריבית ששולמה בסך של כ- 59 מיליון דולר ו-101.6 מיליון דולר, בהתאמה.						
תזרימי המזומנים לפעילות מימון לרבעון הראשון של שנת 2019 שימשו בעיקר לתשלומי ריבית בסך של כ- 24 מיליון דולר, פרעון הלוואות מתאגידיים בנקאיים ואחרים נטו בסך של כ- 12.2 מיליון דולר וחלוקות בסך של כ- 5.2 מיליון דולר בקיצוץ קבלת הלוואות מצדדים קשורים נטו בסך של כ- 9.9 מיליון דולר.						

7.18.2.4. הון חוזר

7.18.2.5. לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 17.7 מיליון דולר ליום 31 במרץ 2019. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7.11 לעיל.

7.18.2.6. Funds From Operations (FFO) - לפי גישת הנהלה¹⁴⁴

להלן מפורטות תוצאות ה-FFO שהינו הרווח המדווח הנקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי חד פעמי (לרבות רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נכסים, התאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ושינויים בשיעורי החזקה בחברות מוחזקות ובתוספת חלק החברה בהפחתות), שהינו פרמטר המקובל על ידי אנליסטים לניתוח תוצאות של חברות נדל"ן מניב.

יודגש כי מדד ה-FFO:

- אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
 - אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;
 - אינו מחליף את הרווח המדווח הנקי;
 - אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.
- החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-FFO משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופת מסוימת לתקופות קודמות ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של תאגידי נדל"ן מניב אחרים.

להלן נתוני ה- FFO של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ	
	2016	2017	2018	2018	2019
	באלפי דולר				
עיקר העלייה בשנים 2016 ו-2017 נובעת בעיקר מרכישות נכסי נדל"ן להשקעה במהלך השנים 2015 עד 2017 (לפרטים נוספים בדבר הנכסים שנרכשו ראה סעיף 7.7.5 לעיל) ומשינויים במצבת השוכרים בהתאם לאסטרטגיית יצירת הערך של החברה. עיקר הירידה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ב- FFO בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (ואת למרות שחלה עלייה ב- NOI, כפי שמפורט בסעיף 7.18.2.6 להלן) נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות מימון ובהוצאות הנה"כ בסך של כ- 9.3 מיליון דולר בגין הנפקת סדרה א' של אגרות חוב שבוצעה במהלך הרבעון הרביעי של 2017 (יצוין כי חלק משמעותי מתמורת גיוס אגרות החוב טרם הושקע וטרם מניב תשואה). העלייה ב- FFO רבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מרכישות נכסי נדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018 (שהניבו FFO באופן חלקי בלבד) ומשינויים במצבת השוכרים באופן שהגדיל את הכנסות החברה מנכסים זהים, בהתאם לאסטרטגיית יצירת הערך של החברה.	68,184	78,427	75,195	18,796	20,792

לפרטים נוספים אודות נתון ה-FFO של החברה, ראו בסעיף 7.7.8.2 לעיל.

¹⁴⁴ לפרטים ראו בסעיף 7.7.8.2 לעיל.

7.18.2.7 Net Operating Income (NOI)

להלן מידע אודות NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם) של החברה :

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב ובניתוח תוצאות של תאגידי נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות, כגון: שווי שוק של נכסים דומים באזור, מחיר מכירה לר"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו וכו'). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס וחוב קורפורייט של החברה, וזאת כאשר מסך ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים (Capex).

יש להדגיש כי ה-NOI:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ;
 - לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ;
 - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.
 - אינו נתון המבוקר ו/או סקור על ידי רואי החשבון של החברה.
- להלן נתוני ה- NOI של החברה :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ		
	2016	2017	2018	2018	2019	
	באלפי דולר					
העלייה ב-NOI במהלך תקופות הדיווח נובעת בעיקר מרכישות נכסי נדל"ן להשקעה (לפרטים נוספים בדבר הנכסים שנרכשו ראה סעיף 7.7.5 לעיל) ומשינויים במצבת השוכרים באופן שהגדיל את הכנסות החברה מנכסים זהים, בהתאם לאסטרטגיית יצירת הערך של החברה.	145,132	170,835	187,105	45,247	48,594	NOI

7.18.3. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.18.3.1. האחראי לניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר גארי הורביץ, נשיא הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, פעילותה חשופה לסיכוני השוק העיקריים המפורטים להלן:

- א. **השפעת שער המטבע** – החברה אינה חשופה לשינויים בשערי חליפין של מטבעות היות וכל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים בדולר ארה"ב וזאת למעט חשיפה לשער הדולר/שקל לאור גיוס אגרות החוב (סדרה א') על ידי החברה בישראל. יצוין כי החברה, באמצעות החברה באמצעות חברת ה-BVI, מבצעת פעולות גידור מעת לעת על מנת לצמצם את החשיפה כאמור.
- ב. **שינוי בשער ריבית דולר** – החברה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הפדראלית בארה"ב. עלייה בשיעור הריבית האמורה עשויה לצמצם את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה דרך מחזור הלוואות קיימות בריבית גבוהה להלוואות חדשות בריבית נמוכה יותר.
- ג. **מחירי נדל"ן** - למחירי נדל"ן עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלו נתונים לתנודתיות עקב שינוי במשתנים מאקרו כלכליים כגון שיעורי הריבית, האינפלציה והצמיחה.

7.18.3.2. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה. בנוסף, החברה מתאימה את מבנה המימון בעת רכישת נכס או מימון מחדש של נכס (לרבות תקופת ההלוואה, יצירת תחנות יציאה/פירעון מוקדם ללא קנס, הסכמה עם הבנק על תנאי ההלוואות ועוד) לתוכנית העסקית של הנכס באופן המאפשר גמישות מרבית בהוצאתה לפועל של התוכנית העסקית לנכס.

7.18.3.3. אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים ומדווחת לדירקטוריון החברה בדבר מידת החשיפה הקיימת. דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה.

7.18.3.4. דוח בסיסי הצמדה

כל פעילותה של החברה נעשית בדולר ועל כן נכסיה והתחייבויותיה של החברה נקובים בעיקר בדולר. בעקבות הצלחת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') באמצעות חברת ה-BVI, לחברה קיימת חשיפה לשער החליפין בגין התחייבויות אגרות החוב (סדרה א').

7.18.4 חלק שלישי – היבטי ממשל תאגידי

7.18.4.1 כללי

7.18.4.2 מבקר פנימי

נכון למועד התסקיף לא מכהן ב-REIT מבקר פנים.

7.18.4.3 פרטים בדבר המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינו BDO – זיו האפט.

7.18.4.4 תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות.

7.18.5. חלק רביעי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

7.18.5.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 לא נעשה שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים למעט קביעת שווי הנדל"ן להשקעה המתבסס על חוות דעת של שמאים מוסמכים.

7.18.5.2. מעריך שווי מהותי

כל נכסי ה-OP הוערכו על ידי BBG, Inc. אשר אינו תלוי בחברה.

א. לגילוי בדבר הערכות שווי מהותיות, כנדרש בתקנה 8.ב.8 (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ראו בסעיפים 7.7.6 ו-7.7.7 לעיל.

ב. BBG, Inc. הינה חברה המתמחה בביצוע הערכות שווי בערים ושווקים מרכזיים בארה"ב לנכסי נדל"ן מסוגים שונים – משרדים, מגורים, מלונאות, תעשייה, בריאות, מסחר וקמעונאות, עבור לקוחות עסקיים כדוגמת מוסדות פיננסיים, תאגידי נדל"ן, קבלנים, משקיעים, יזמים ופירמות עורכי דין. BBG Inc. מונה כ-200 עובדים ומתפרסת על פני 21 סניפים ומשרדים ברחבי ארה"ב.

ג'יימס (ג'ים) קאסיס

סגן נשיא בכיר וסמנכ"ל כספים

גארי הורביץ'

נשיא

קליפורניה, 27 באוגוסט 2019

7.19. הסברי הדירקטוריון לתשקיף ליום 30 ביוני 2019

7.19.1. חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

7.19.1.1. החברה הוקמה ביום 18 בדצמבר 2018, כ-תאגיד מסוג Corporation בהתאם להוראות דיני מדינת מרלינד (ארה"ב). החברה הוקמה לצורך הנפקת מניותיה בישראל, בבורסה לניירות ערך בתל אביב, לצורך השקעה בנדל"ן מניב המיועד למשרדים בארה"ב. לפרטים אודות פעילות החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 7.2 בפרק זה לעיל.

7.19.1.2. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ערוכים באופן המשקף את הרה-ארגון, כאילו התבצע בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה 1) (בינואר 2015), במועד התאגדותם של התאגידים המועברים או במועד שבו רכשה החברה את ההחזקות בחברות הללו, לפי המאוחר. לפרטים ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המצ"ב בפרק 10 להלן.

7.19.1.3. בכוונת החברה לבחור להיות מסווגת כחברה מסוג REIT החל משנת המס המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019. להערכת החברה, אופן ארגונה ופעילותה יאפשרו לה להיות מסווגת כחברה מסוג REIT לצרכי מס הכנסה פדרלי בארה"ב ובכוונתה להמשיך לפעול באופן האמור אשר ישמור על סיווג זה.

7.19.1.4. גורמים אשר עשויים להשפיע את התוצאות העסקיות של החברה

א. הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות החברה נובעות בעיקרן מדמי שכירות, החוזרי הוצאות והכנסות אחרות המשולמות לחברה על ידי השוכרים בנכסיה במסגרת תנאי הסכמי השכירות. "החוזרי הוצאות משוכרים", עיקרם נובע מהחוזרי הוצאות תפעוליות בנכסי החברה בהתאם להוראות הסכמי השכירות.

סכום ההכנסות נטו משכירות והחוזרי הוצאות משוכרים כאמור של החברה תלוי בעיקרו ביכולתה של החברה להשכיר שטחי מסחר פנויים, להשכיר מחדש שטחי מסחר לשוכרים חדשים בעת סיומם של חוזים קיימים, לחדש הסכמי שכירות קיימים וכן יכולתה לשמר או להגדיל את שיעור דמי השכירות.

גורמים אשר עשויים להשפיע בעתיד על הכנסות החברה מדמי שכירות כוללים, בין היתר, (i) תנאים כלכליים מקומיים, אזוריים או לאומיים; (ii) הצע עודף או העדר ביקוש לשטחי משרדים להשכרה בערים מרכזיות בינוניות בגודלן ברחבי ארצות הברית; (iii) היכולת לספק שירותים שונים ברמה נאותה, ובהם שירותי תחזוקה, בנכסי החברה; וכן (iv) תנודתיות בשערי הריבית.

תקופות שפל כלכלי באזורי הפעילות של החברה או בתחומי הפעילות של השוכרים בנכסי החברה, עשויים לפגוע ביכולת החברה להשכיר שטחי משרדים פנויים, להשכיר מחדש שטחים שהסכמי השכירות בגינם הסתיימו או להאריך הסכמי שכירות קיימים שהסתיימו, עשויה לפגוע ביכולתם של שוכרים בנכסי החברה לעמוד בהתחייבויותיהם במסגרת תנאי הסכמי השכירות, וכן לפגוע ביכולת החברה לשמר או להגדיל את שיעור דמי השכירות בנכסיה.

ב. מצבם הפיננסי של שוכרים בנכסי ה-OP (Credit Risk):

מצבם הכלכלי של השוכרים בנכסי ה-OP עשוי להידרדר ובכך לפגוע ביכולתם למלא אחר התחייבויותיהם במסגרת הסכמי השכירות ובהתאמה לפגוע ביכולת החברה לשמר או

להגדיל את רמת התפיסות ו/או דמי השכירות בנכסיה. שוכרים קיימים ו/או עתידיים עשויים לעבור להתנהלות זהירה יותר בכל הנוגע להתקשרות בהסכמי שכירות ועשויים לבחון אפשרות לצמצם את השטחים הנשכרים על ידם ולצמצם הוצאות תפעוליות בעוד אחרים עשויים לדחות החלטות אסטרטגיות ארוכות טווח כגון התקשרות בהסכמי שכירות לטווח ארוך.

החברה בוחנת בכל עת את מצבם הפיננסי של השוכרים בנכסי ה-OP, גם לאחר תחילת מועד השכירות, ושואפת להשכיר שטחי משרדים לשוכרים אמנים העומדים באמות המידה החיתומיות (Underwriting) והתפעוליות שהגדירה לעצמה. כאשר החברה בוחנת את מצבו הפיננסי של שוכר בנכסי ה-OP היא, בין היתר: (i) בוחנת נתונים פיננסיים רלוונטיים ובהם אמות מידה פיננסיות, שווי נטו, הכנסות, תזרים, מינוף ונזילות; (ii) מעריכה את איכות וניסיונה של הנהלת השוכר; וכן (iii) מעריכה את עוצמתו/ שיעור הצמיחה בתחום הפעילות בו פועל השוכר. בחינה כאמור שמבצעת החברה, מסייעת לה לקבוע האם להשכיר שטח לשוכר מסוים וכן לקבוע את מידת הפיקדון הנדרש ממנו. על בסיס שוטף, החברה מעריכה גם את סכום דמי השכירות אשר קיים ספק אם ישולמו על ידי שוכרים מסוימים ואשר יכולת החברה לגבותם מוטלת בספק.

הגורמים אותם לוקחת החברה בחשבון בבואה לקבוע את מידת "הסיכון" הגלומה בשוכר מסוים (Credit risk) הם, בין היתר: היסטורית תשלומים, דירוג אשראי ושינויים בו (בחברות ציבוריות דירוגן מהווה מקור הסתמכות מרכזי עבור החברה), שינויים ברכי השוכר הנוגעים לשטח המשכר (התרחבות או צמצום), ביצועים כלכליים של השוכר, תנאים כלכליים באור גיאוגרפי רלוונטי וכן שיקולים נוספים הקשורים לתחום פעילותו של השוכר.

להערכת החברה, רמת הסיכון הקשורה בשוכרים בנכסי ה-OP, מתאזנת על ידי איכותו הגבוהה של בסיס השוכרים הקיים בנכסי ה-OP, הליך בחינה, כמתואר לעיל, לפני התקשרות בהסכם שכירות חדש וכן הליך בחינה מתמיד של כלל נכסי החברה ואיתור וטיפול בשוכרים בעייתיים פוטנציאליים.

ג. תנאי שוק

נכסי ה-OP ממוקמים בערים מרכזיות בינוניות בגודלן במדינות אלבמה, פלורידה, אינדיאנה, לואיזיאנה, מרילנד, מסצ'וסטס, מישיגן, מונטנה, מיסיסיפי, נוודה, קרוליינה הצפונית, אוהיו, פנסילבניה, קרוליינה הדרומית, טנסי, טקסס, ווירג'יניה ו-ויסקונסין. שינויים חיוביים או שליליים באזורי פעילות אלו כגון, גידול בשיעור תעסוקה או פיטורים, גידול בתעשייה או האטה, מעבר של עסקים לאזורי פעילות אחרים, עלייה או ירידה בשיעורי מיסי הנדל"ן באזורי אלו, עלויות הנדרשות לעמידה בכללי רגולציה וממשל או שינויים בכללים כאמור, עשויים להשפיע על ביצועי החברה.

ד. הוצאות תפעוליות

הוצאות תפעוליות נובעות בעיקרן מעבודות תיקון ותחזוקה, הוצאות ביטוח, מסי נדל"ן, בטחונות, הוצאות על תשתיות (חשמל מים וכו'), משכורות וכן סעיף של חשבונות שכירות אשר קיים ספק לגבי יכולת החברה לגבותם (doubtful accounts). גורמים אשר עשויים להשפיע על יכולת החברה לשלוט בהוצאות התפעוליות כאמור כוללות: עליה אפשרית בפרמיות ביטוחיות, שינויים בשיעורי מס, עלויות תיקונים תקופתיים, עלויות שיפוץ והשכרה מחדש של שטחים, עלויות הכרוכות בעמידה בכללי רגולציה (כגון חוקי מס ו-zoning) וכן הסיכוי לחוב באחריות כלשהי על פי הדין הרלוונטי.

קבלת דמי שיפוי משוכרים (recoveries) מוכרת כהכנסה על בסיס מצטבר עבור התקופות בהן הוצאו הוצאות בגין ניתן שיפוי כאמור.

החזרי הוצאות והוצאות תפעוליות מוכרים כהכנסה כוללת כיוון של (i) החברה הינה החייבת העיקרית בקשר עם חובתיהם של שוכרים בקשר עם שירותים והטבות (goods and services); (ii) לחברה נתון שיקול הדעת בבחירת נותני שירותים וספקים; וכן (iii) החברה נושאת בסיכון הפיננסי במידה והשוכרים לא ישלמו לה החזרי הוצאות בעובר הוצאות כאמור.

ההוצאות הכרוכות בבעלות ותפעול נכס אינן בהכרח מופחתות תחת נסיבות בהן גורמי שוק או תחרות גורמים לירידה בהכנסות החברה הנובעות מהנכס. במידה וההכנסות מהנכס יפחתו, יתכן והחברה לא תוכל להפחית את הוצאותיה בקשר עם הנכס בהתאמה. עלויות הכרוכות בנדל"ן להשקעה, כגון עלויות מיסוי ותחזוקה, ככל לא יפחתו גם במקרה בו הנכס אינו מושכר במלואו או במקרה בו תנאי שוק שונים יובילו לירידה בהכנסות הנובעות ממנו. כתוצאה מכך, עם ההכנסות יקטנו בעתיד, הוצאות תפעוליות קבועות עלולות להשפיע באופן שלילי על תזרים המזומנים העתידי של החברה ועל תוצאותיה התפעוליות. אם תנאים כלכליים כאמור יתקיימו בעתיד, עשויה החברה לחוות הפסדים כלכליים.

בנוסף לכך, כחברה ציבורית, הוצאות מסוג "הנהלה וכלליות" של החברה צפויים להיות גבוהים באופן משמעותי מאלו בהן נשאה החברה במועד הקמתה ובין עלויות אלה ניתן למנות עלויות הקשורות בתשלומים לחברי דירקטוריון החברה, ביטוחים נושאי משרה, עלויות ייעוץ משפטי, עלויות הכרוכות בחובות דיווח, עלויות הכרוכות בביקורת פנים, מס וכן הוצאות תפעוליות אחרות בהן נושאת חברה ציבורית. עליה בעלויות של גורם מהגורמים המנויים לעיל עשויה להשפיע באופן שלילי על תוצאותיה השליליות של החברה ועל תזרים המזומנים שלה.

ה. עלויות מימון ושער ריבית

להערכת החברה, שינויים עתידיים בשער ריבית עשויים להשפיע על ביצוע החברה. בכדי להגביל את הסיכון הנובע משינויים בשערי הריבית, יתכן והחברה, בכפוף לעמידתה בדרישות הרגולטוריות הנדרשות לשם הכרתה כ- REIT במסגרת חוק המס הפדרלי בארה"ב, תתקשר בהסכמים לקיבוע שיעור ריבית, הסכמים מסוג interest rate swap או הסכמים דומים אחרים. על אף כי החברה שואפת לנהל ביעילות את חשיפתה לשינויים אפשריים בשיעור הריבית, יתכן ובפרקי זמן מסוימים, חלק מהתחייבויותיה של החברה יישאו ריבית משתנה. התחייבות בריבית משתנה כאמור עשויים לגדול במקרים בהם תיטול החברה מימון לשם מימון שיפורים הוניים (capital improvements) או לנהל את מידת נזילותה. נכון ליום 30 ביוני 2019, על בסיס הנחת פרופורמיה, לחברה סכום של כ- 338.7 מיליון דולר חוב בריבית משתנה וסכום של כ- 1,406.5 מיליון דולר בריבית קבועה.

ו. תחרות

תחום השכרת הנכסים באיכות גבוהה הינו תחום תחרותי באזורי הפעילות של החברה. החברה עמדת בפני תחרות מחברות נדל"ן אחרות, כולל REIT, קרנות השקעה בנדל"ן פרטיות, גופים פיננסיים מקומיים וזרים, חברות ביטוח, קרנות פנסיה, שותפויות, משקיעים פרטיים וכדומה, אשר עשויים להיות בעלי משאבים גדולים יותר מאלו של החברה או שיהיו מוכנים לרכוש נכסים בתנאים אשר החברה לא תהיה מעוניינת לרכוש נכסים כאמור במסגרתם. אם מתחריה של החברה יציעו שטחים להשכרה במחירי שכירות נמוכים ממחירי השוק הקיימים או ממחירי השכירות אשר גובה החברה או שתהיה מוכנה לגבות משוכריה, בנכסים הממוקמים באזורים טובים יותר באזור הפעילות בו ממוקם נכס של החברה, יתכן והחברה תאלץ להוריד את מחירי השכירות

שלה אל מתחת למחירי השכירות הנגבים כעת בכדי לשמור על שוכרים קיימים במועד בו יסתיימו הסכמי השכירות שלהם.

ז. **מדיניות חשבונאית מהותית**

לחברה מדיניות חשבונאית הנקבעת ונבחנת מעת לעת על ידי הנהלת החברה. יצוין כי אי וודאויות שונות עשויות להשפיע על יישום מדיניות זו כאמור. החברה, מתבססת בקביעת מדיניות כאמור על ניסיון העבר והנחות סבירות אחרות אותן היא בוחנת מעת לעת. במקרה בו הנחות כאמור יתבררו כשונות מתוצאות בפועל, תתבצענה התאמות בהנחות כאמור לגבי תקופות עתידיות.

ח. **השפעת דמי שכירות אשר קיים ספק לגבי יכולת החברה לגבותם**

החברה מקצה סכומי כסף להתמודדות עם דמי שכירות אשר קיים חשש כי יגבו בפועל על סמך הערכת החברה על יכולותיו של שוכר לעמוד בתשלומים עתידיים. הערכה כאמור מבצעת בין היתר על סמך היסטוריית התשלומים של השוכר ועל מצבו הפיננסי (Credit Status).

החברה בוחנת באופן תדיר את שיעור דמי השכירות שהתקבלו ואלו שלא התקבלו או קיים חשש שיתקבלו, וזאת בין היתר על סמך היסטוריית התשלומים של שוכר, מצבו הפיננסי, מצבו של תחום הפעילות בו עוסק השוכר והסביבה הכלכלית בה הוא פועל.

במדיה ויתעורר ספק לגבי יכולת גבייתם של דמי שכירות משוכר מסוים, הדבר יבוא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בסעיף ייעודי או באמצעות "מחיקת" (write off) מסעיף ההכנסות מדמי שכירות.

ט. **ליקויים (Impairment) בנכסים בעלי "תקופת חיים" ארוכה**

החברה בוחנת מעת לעת את נכסיה לאיתור סימנים לליקויים שונים בהם. סימנים אלו עשויים לכלול ירידה בשיעור התפוסה, ירידה ברווחיות השוכרים, תזרים או ניהול הקשורים בנכס, או החלטה "להיפטר" (dispose) מנכס לפני תום "מעגל החיים" (cycle) שלו, שינויים בתנאי השוק המובילים לירידה קבועה בשווי הנכס. ככל ומתגלים סימנים כאמור, מבצעת החברה הערכה של עלויות ההחזקה בנכס באמצעות בחינת תזרים המזומנים הצפוי מהנכס undiscounted. ככל וסך תזרים מזומנים צפוי כאמור נמוך מעלויות ההחזקה הקיימת בנכס, תפעל החברה להוריד את עלויות ההחזקה לשיעור התזרים הצפוי כאמור. ניתוח כאמור לעיל, מצריך מהחברה לבחון האם סימנים לליקויים בנכס אכן קיימים ולהעריך את מידת השפעתם על תזרים מזומנים עתידי מהנכס. במידה והחברה תבצע הערכות שאינן נכונות או מדויקות אם רווחיות שוכרים, תנאי השוק או תחום פעילות יהיו בפועל שונים מהערכות החברה, יתכן והחברה תרשום סעיף "ליקויים" המהווה רישום לא נכון או היעדר רישום של חיובים אשר היה על החברה לרשום במועד מוקדם יתר.

י. **סיווג הסכמי שכירות**

כאשר החברה מתקשרת בהסכם שכירות חדש או משנה באופן מהותי את תנאי של הסכם שכירות קיים, החברה מעריכה האם הסכם שיכורת כאמור מסווג כהסכם שכירות הוני (capital lease) או הסכם שכירות תפעולי (operating lease). סיווג כאמור משפיע על שווי ההחזקה בנכס וכן על הכרה בדמי השכירות כהכנסה. הערכות אלו מצריכות מהחברה להעריך, בין היתר, את יתרת "תקופת החיים" של הנכס, הנחות שונות במחירי השכירות ותזרים מזומנים עתידי. הנחות והערכות לא נכונות עשויות להוביל לסיווג שגוי של הסכמי שכירות.

יא. **רכיבים נגזרים**

החברה מכירה ברכיבים נגזרים בדוחותיה הכספיים בשווי הוגן. נגזרים אשר אינם בגדר "גידור", עליהם להיות מתואמים לשווי הוגן בדרך של הכנסה. רכיבים נגזרים ייעודיים בהתקשרויות מסוג גידור המיועדים לצמצם חשיפה לגורמים משתנים בתזרים עתידי או בסוגים אחרים עסקאות עתידיות נחשבים כ "גידור תזרימי". גידור תזרימי כאמור בא לידי ביטוי רישם שוויו ההוגן של הרכיב המשתנה במאזן החברה ככנס או כ התחייבות. ככל ופעולות גידור שנעשו יהיו יעילות, סכום מקביל לזה שנרשם תחת הרכיב המשתנה כאמור, מתואם ל- swap payments, יירשם במצטבר כהכנסה אחרת תחת חלקם של בעלי המניות. סכומים אלו כאמור מסווגים לאחר מכן מ"הכנסות אחרות" ל- "הכנסות" בתקופה או בתקופות שהעסקה נשוא הגידור משפיעה על הכנסות החברה. החלק הלא אפקטיבי של רכיב נגזר כאמור מוכר במישרין כהכנסות תחת "אחר" בדוח הכנסות החברה.

רכיבים נגזרים בהתקשרויות מסוג גידור המיועדים לצמצם חשיפה לשינויים בשווי הוגן של נכס, חבות או התחייבויות קשיחות הקשורות בסיכון מסוים, כגון סיכונים הקשורים בריבית, נחשבים כ "גידור שווי הוגן". גידור שווי הוגן כאמור נתונים לשינויים רבים הנגרמים על ידי שינויים בשערי ריבית וסיכון אשראי. במידה ותתקשר החברה בעסקאות גידור שווי הוגן כאמור, התוצאה של נגזרים כאמור עשויה להגדיל או להקטין באופן משמעותי את ערך הנכסים הנגזרים, התחייבויות נגזרות, הון והכנסות בספרים וכו'.

יב. איחוד

החברה מבצעת איחוד עבור כלל החברות הבנות שלה בהן היא מחזיקה ב-100% או פחות מכך אך שולטת בהן, וכן לישויות ריבית משתנה (variable interest entities) בהן החברה היא המוטב העיקרי. החברה מבצעת הערכות בדבר יכולתה לשלוט בחברות המוחזקות על ידיה וכן האם הינן בגדר ישויות ריבית משתנה בהם החברה היא המוטב העיקרי באמצעות בחינת השליטה באותה יישות, היכולת להכווין את פעילותה באופן המשפיע ביותר על ביצועיה הכלכליים וכן בחינת ההתחייבות לספוג הפסדים עבור אותה יישות/ חברה מוחזקת או הזכות לקבלת הטבות ממנה.

השקעות בישויות בהן החברה אינה שולטת אולם כן בעלת השפעה משמעותית על מדיניות תפעולית וכלכלית, מוצגים תחת שיטת ההון (equity method). השקעות בישויות בהן החברה אינה שולטת ואינה בעלת השפעה משמעותית מדיניותן התפעולית והכלכלית מוערכים בשווי הנמוך האפשרי, או השווי ההוגן, בהתאם לנדרש.

יכולת החברה להעריך נכונה את יכולתה להשפיע ו/או לשלוט בישירות כאמור משפיעה על אופן הצגתן של השקעות כאמור בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

7.19.2. המצב הכספי – על פי דוחות מאוחדים על המצב הכספי פרופורמה

7.19.2.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

סעיף	יתרה ליום					
	31 בדצמבר 2018	30 ביוני 2018		30 ביוני 2019		
		2018	2019	2018	2019	
		באלפי דולר				
הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים						
הקיטון בנכסים השוטפים במחצית הראשונה של שנת 2019 בסך של כ- 25 מיליון דולר נובע בעיקר מקיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 21.6 וקיטון בסעיף מזומנים מוגבלים בסך של כ- 7.7 מיליון דולר בקיזוז עליה ביתרת החייבים ויתרות החובה בסך של כ- 4.7 מיליון דולר (נובע בעיקר מעלייה בהוצאות מראש בגין מיסי עירייה).	196,558	244,870	181,397	231,903	171,600	נכסים שוטפים
הגידול בנכסים הלא השוטפים במחצית הראשונה של שנת 2019 בסך של כ- 35.2 מיליון דולר נבע בעיקר מעלייה בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 41.3 מיליון דולר (בעיקר בגין עליית שווי נכסים בסך של כ- 42.6 מיליון דולר בשל השקעות שבוצעו בנכסים בתקופת הדיווח), בקיזוז ירידה של כ- 5.2 מיליון דולר בסעיף מזומנים מוגבלים.	2,743,771	2,660,085	2,761,659	2,700,340	2,778,944	נכסים לא שוטפים
ראה הסבר לעיל.	2,940,329	2,904,955	2,943,056	2,932,243	2,950,544	סה"כ נכסים
הקיטון בהתחייבויות השוטפות במחצית הראשונה של שנת 2019 בסך של כ- 19.8 מיליון דולר, נבע בעיקר מקיטון בחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 25.3 מיליון דולר (הנובע מסיווג של הלוואות נטו מזמן קצר לזמן ארוך בהתאם למועד הפירעון החוזי שלהן) וכן קיטון בסך של כ- 4.1 מיליון דולר בזכאים ויתרות זכות בקיזוז סך של 9.5 בגין גידול ביתרת הצדדים הקשורים (בעיקר בגין הלוואות שניתנו לחברה בתקופת הדיווח).	246,025	69,876	163,672	92,542	226,253	התחייבויות שוטפות
הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות במחצית הראשונה של שנת 2019 בסך של כ- 17.8 מיליון דולר נבע בעיקר מגידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 10.3 מיליון דולר (הנובע בעיקר מסיווג של הלוואות נטו מזמן קצר לזמן ארוך בהתאם למועד הפירעון החוזי שלהן) וכן מפירעון נטו בתקופת הדיווח בסך של כ- 17 מיליון דולר של הלוואות	1,711,071	1,864,291	1,788,677	1,862,553	1,728,881	התחייבויות לא שוטפות

החברה מתאגידים בנקאיים ואחרים) וכן גידול באגרות חוב שקליות בסך של כ-7.8 מיליון דולר (גידול הנובע בעיקר משינוי בשער החליפין דולר/שקל).						
העלייה בהון במחצית הראשונה של שנת 2019 בסך של כ-12.2 מיליון נובעת בעיקר מרווח כולל של כ-22.9 מיליון דולר בקיזוז חלוקות בסך של כ-10.7 מיליון דולר.	983,233	970,788	990,707	977,148	995,410	סה"כ הון
--	2,940,329	2,904,955	2,943,056	2,932,243	2,950,544	סה"כ התחייבויות והון

7.19.2.2. חוב ל – CAP (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי)

יחס חוב נטו ל-CAP נטו (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו¹⁴⁵) ליום 30 ביוני 2019 הינו כ-63.1% וליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ-63% (לעומת 62.9% נכון ליום 30 ביוני 2018). להערכת הנהלת החברה מדובר בשיעור נמוך (ככל שיחס זה נמוך יותר הדבר מצביע על חוסן פיננסי גבוה יותר) ביחס למקובל בחברות נדל"ן מניב.

ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות המאוחדים פרופורמה:

סעיף	לשישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018	2018	
	באלפי דולר					
הכנסות מדמי שכירות ונלוות	185,759	182,816	91,811	93,711	369,400	הגידול בהכנסות מדמי שכירות בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת נכסי נדל"ן חדשים ברבעון הראשון של שנת 2018 (נכסים שהניבו הכנסות באופן חלקי בלבד), וכן משינויים במצבת השוכרים באופן שהגדיל את הכנסות החברה מנכסים זהים ובהתאם לאסטרטגיית יצירת הערך של החברה.
הוצאות תפעוליות	(90,811)	(89,843)	(45,457)	(45,986)	(182,295)	הגידול בהוצאות תפעול בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת נכסי נדל"ן חדשים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018.
רווח גולמי	94,948	92,973	46,354	47,725	187,105	--
הוצאות הנה"כ	(3,144)	(2,937)	(1,658)	(1,809)	(5,557)	--

¹⁴⁵ בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים.

סעיף	לשישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018	2018	
	באלפי דולר					
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(3,988)	11,620	(1,847)	16,092	(11,017)	ההפסד בתקופת הדיווח נובע בעיקר ממיצוע הכנסות שכירות וכן מהשקעות בנכסים (השקעות שטרם קיבלו ביטוי מלא בערך הנכסים).
רווח (הפסד) משינויים בשער חליפין	(5,997)	5,076	(2,282)	4,371	8,162	הפרשי השער נובעים מהנפקת אגרות חוב שקליות ויתרות מזומנים ופיקדונות הנקובים בשקלים.
הוצאות מימון, נטו	(58,962)	(56,360)	(30,391)	(29,321)	(112,803)	הגידול בהוצאות מימון בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 2.6 מיליון דולר נובע בעיקר מהפסד משינוי ערך נכס פיננסי בסך של כ- 1.5 מיליון דולר וכן מגידול בהוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 1.1 מיליון דולר (בעיקר בגין הלוואות בגין נכסים שאוחדו לראשונה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 ואשר הניבו הוצאות מימון חלקיות בלבד).
סה"כ רווח לתקופה	22,857	50,372	10,176	37,058	65,890	--

7.19.2.3. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה:

סעיף	לשישה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני		לשנה שנתיים ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	באלפי דולר				
הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים					
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	76,336	89,867	46,194	46,530	195,088
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(29,394)	(135,770)	(12,893)	(14,752)	(174,074)
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	(69,448)	(6,019)	(37,992)	(31,723)	(78,031)
הקיסון בתזרים בפעילות השוטפת בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 13.5 מיליון דולר נובע בעיקר מקיסון בהון חוזר בסך של כ- 14.9 מיליון דולר בקיסון עליה ברווח התפעולי של החברה בסך של כ- 1.4 מיליון דולר. תזרימי המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדיווח שימשו בעיקר להשקעות בנכסי נדל"ן של החברה בסך של כ- 42.6 מיליון דולר בקיסון קיסון במזומנים מוגבלים בסך של כ- 13.2 מיליון דולר. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות המימון של החברה בתקופת הדיווח מיוחסים בעיקר לתשלומי ריבית בסך של כ- 50.5 מיליון דולר, פירעון הלוואות נטו בסך של כ- 17 מיליון דולר וחלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 10.7 מיליון דולר בקיסון קבלת הלוואות נטו מצדדים קשורים בסך של כ- 8.8 מיליון דולר.					

7.19.2.4. הון חוזר

ליום 30 ביוני 2019 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 54.7 מיליון דולר. הנכסים השוטפים הסתכמו לסך של כ- 171.6 מיליון דולר בעוד ההתחייבויות השוטפות הסתכמו לסך של כ- 226.3 מיליון דולר כאשר מתוך סכום זה סך של כ- 161.5 מיליון דולר הינן בגין הלוואות שמועד פרעון החוזי חל במהלך השנה העוקבת למועד הדוח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה מימנה מחדש את ההלוואה בנכס הידוע בשם North Point בסך של כ- 82.2 מיליון דולר, כך שמועד פרעונה יחול בעוד כחמש שנים ממועד המימון מחדש. בהתאם להערכת החברה יהיה בידה בסבירות גבוהה להאריך או למחזר את יתרת ההלוואות בהגיע מועד פרעון.

7.19.2.5. Funds From Operations (FFO) - לפי גישת הנהלה¹⁴⁶

להלן מפורטות תוצאות ה-FFO שהינו הרווח המדווח הנקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי חד פעמי (לרבות רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נכסים, התאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ושינויים בשיעורי החזקה בחברות מוחזקות ובתוספת חלק החברה בהפחתות), שהינו פרמטר המקובל על ידי אנליסטים לניתוח תוצאות של חברות נדל"ן מניב.

יודגש כי מדד ה-FFO:

- ה. אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
 - ו. אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;
 - ז. אינו מחליף את הרווח המדווח הנקי;
 - ח. אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.
- החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-FFO משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופת מסוימת לתקופות קודמות ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של תאגידי נדל"ן מניב אחרים.

להלן נתוני ה-FFO של החברה (כולל חלק החברה ב-FFO של חברות כלולות):

FFO					
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שנתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
(באלפי דולר)					
65,890	37,058	10,176	50,372	22,857	
התאמות: לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969					רווח (הפסד) נקי
11,017	(16,092)	1,847	(11,620)	3,988	שערך נדל"ן להשקעה, נטו
453	-	642	-	1,525	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

¹⁴⁶ לפרטים ראו בסעיף 7.7.8.2 לעיל.

FFO					
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשלושה חודשים שנתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019	
(באלפי דולר)					
77,360	20,966	12,665	38,752	28,370	Funds From (Operations) FFO נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969*
התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:					
5,635	2,065	1,494	3,780	2,866	הפחתת עלויות מימון נדחות
	-	1,694	-	1,694	עמלות פירעון מוקדם של הלוואות
(8,162)	(4,371)	2,282	(5,076)	5,997	הפרשי שער
362	362	-	362	-	תשלום מבוסס מניות
75,195	19,022	18,135	37,818	38,927	FFO* ריאלי/ FFO לפי גישת ההנהלה
* FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב בהתאם להנחיות הרשות ניירות ערך; המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו. FFO לפי גישת ההנהלה הינו בנטרול הפחתת עלויות מימון נדחות (הוצאות שאינן תזרימיות).					
יצוין כי העלייה ב- FFO בתקופת הדיווח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר משינויים במצבת השוכרים באופן שהגדיל את הכנסות החברה מנכסים זהים, בהתאם לאסטרטגיית יצירת הערך של החברה.					

7.19.2.6 Net Operating Income (NOI)

להלן מידע אודות NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם) של החברה:

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב ובניתוח תוצאות של תאגידי נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות, כגון: שווי שוק של נכסים דומים באזור, מחיר מכירה לר"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו וכו'). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס וחוב קורפורייט של החברה, וזאת כאשר מסך ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים (Capex).

יש להדגיש כי ה-NOI:

- ה. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
 - ו. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים;
 - ז. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.
 - ח. אינו נתון המבוקר ו/או סקור על ידי רואי החשבון של החברה.
- להלן נתוני ה- NOI של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		
	2018	2018	2019	2018	2019	
	באלפי דולר					
העלייה ב-NOI בתקופת הדיווח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר משינויים במצבת השוכרים באופן שהגדיל את הכנסות החברה מנכסים זהים, בהתאם לאסטרטגיית יצירת הערך של החברה וכן מרכישת נכס נדל"ן להשקעה הידוע בשם Wells Fargo Tower במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018 (שהניב NOI באופן חלקי בלבד)	187,105	47,725	46,354	92,973	94,948	NOI

7.19.3. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.19.3.1. האחראי לניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר גארי הורביץ, נשיא הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, פעילותה חשופה לסיכוני השוק העיקריים המפורטים להלן:

ד. **השפעת שער המטבע** – החברה אינה חשופה לשינויים בשערי חליפין של מטבעות היות וכל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים בדולר ארה"ב וזאת למעט חשיפה לשער הדולר/שקל לאור גיוס אגרות החוב (סדרה א') על ידי החברה בישראל. יצוין כי החברה, באמצעות החברה באמצעות חברת ה-BVI, מבצעת פעולות גידור מעת לעת על מנת לצמצם את החשיפה כאמור.

ה. **שינוי בשער ריבית דולר** – החברה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הפדראלית בארה"ב. עלייה בשיעור הריבית האמורה עשויה לצמצם את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה דרך מחזור הלוואות קיימות בריבית גבוהה להלוואות חדשות בריבית נמוכה יותר.

ו. **מחירי נדל"ן** - למחירי נדל"ן עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלו נתונים לתנודתיות עקב שינוי במשתנים מאקרו כלכליים כגון שיעורי הריבית, האינפלציה והצמיחה.

7.19.3.2. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה. בנוסף, החברה מתאימה את מבנה המימון בעת רכישת נכס או מימון מחדש של נכס (לרבות תקופת ההלוואה, יצירת תחנות יציאה/פירעון מוקדם ללא קנס, הסכמה עם הבנק על תנאי ההלוואות ועוד) לתוכנית העסקית של הנכס באופן המאפשר גמישות מרבית בהוצאתה לפועל של התוכנית העסקית לנכס.

7.19.3.3. אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים ומדווחת לדירקטוריון החברה בדבר מידת החשיפה הקיימת. דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה.

7.19.3.4. דוח בסיסי הצמדה

כל פעילותה של החברה נעשית בדולר ועל כן נכסיה והתחייבויותיה של החברה נקובים בעיקר בדולר. בעקבות הצלחת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') באמצעות חברת ה-BVI, לחברה קיימת חשיפה לשער החליפין בגין התחייבויות אגרות החוב (סדרה א').

7.19.4 חלק שלישי – היבטי ממשל תאגידי

7.19.4.1 כללי

7.19.4.2 מבקר פנימי

נכון למועד התסקיף לא מכהן ב-REIT מבקר פנים.

7.19.4.3 פרטים בדבר המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינו BDO – זיו האפט.

7.19.4.4 תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות.

7.19.5. חלק רביעי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

7.19.5.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 לא נעשה שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים למעט קביעת שווי הנדל"ן להשקעה המתבסס על חוות דעת של שמאים מוסמכים.

7.19.5.2. מעריך שווי מהותי

כל נכסי ה-OP הוערכו על ידי BBG, Inc. אשר אינו תלוי בחברה.

- ג. לגילוי בדבר הערכות שווי מהותיות, כנדרש בתקנה 8.ב.8 (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראו בסעיפים 7.7.6 ו-7.7.7 לעיל.
- ד. BBG, Inc. הינה חברה המתמחה בביצוע הערכות שווי בערים ושווקים מרכזיים בארה"ב לנכסי נדל"ן מסוגים שונים – משרדים, מגורים, מלונאות, תעשייה, בריאות, מסחר וקמעונאות, עבור לקוחות עסקיים כדוגמת מוסדות פיננסיים, תאגידי נדל"ן, קבלנים, משקיעים, יזמים ופירמות עורכי דין. BBG Inc. מונה כ-200 עובדים ומתפרסת על פני 21 סניפים ומשרדים ברחבי ארה"ב.

ג'יימס (ג'ים) קאסיס

סגן נשיא בכיר וסמנכ"ל
כספים

גארי הורביץ'

נשיא

קליפורניה, 27 באוגוסט 2019

נספח א'

גורמי סיכון המתוארים ב- (S-11) Registration Statement , בהתאם לדיני ארה"ב¹

סיכונים הקשורים לפעילות החברה ועסקיה

1.א.7.

השפעות שינויים מקרו כלכליים

1.1.א.7.

ביצועי החברה עשויים להיות מושפעים מתנאי השוק, מהאתגרים הכלכליים וחוסר הוודאות עימם מתמודדת כלכלת ארה"ב וענף הנדל"ן בכללותו ובכלל זה תנודתיות בשווקים הפיננסיים ובכללם בשוק החוב. עסקי החברה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה, יכולתה לשרת את חובותיה ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה עלולים להיות מושפעים לרעה בין היתר מהגורמים הבאים:

- ירידה חדה בשיעור המועסקים בענפים שבהם עוסקים שוכרים בנכסי החברה, עשויה להקטין את הביקוש לנכסי המשרדים של החברה ולגרום להשפעה שלילית על מחירי השכירות וערכם של נכסי החברה;
- הדרדרות במצבם הפיננסי של השוכרים בנכסי החברה עשויה להוביל לעלייה בכמות אירועי חדלות פירעון והפרות הסכמים מצד שוכרים ובהמשך לכך, לגידול בשטחים הבלתי מושכרים בנכסי החברה ועיכובים בהשכרתם מחדש.
- העדר אפשרויות מימון בתנאים מקובלים של החברה עשוי להפחית את יכולת החברה לנצל הזדמנויות לרכישה ופיתוח של נכסים חדשים, להגביל את האפשרות לממן מחדש חובות קיימים וכן להפחית תשואות מפעילות תפעולית, פעילות רכש חדשה ומאידך גיסא להגדיל הוצאות ריבית עתידיות; וכן
- ירידה בשווי השוק (Market Value) של נכסי החברה עשויה להגביל את יכולת החברה למכור את נכסיה במחירים אטרקטיביים ולהגביל את יכולתה להשיג מימון המובטח בנכסי החברה וכן מימון שאינו מובטח כאמור.

השפעות שינויים כלכליים באזורי פעילות החברה

1.2.א.7.

החברה חשופה להתפתחויות שליליות באזורי פעילותה כגון האטה כלכלית כללית או ענפית או מיתון כלכלי במשק, גלי פיטורין או צמצומים בעסקים שונים, העתקת מיקומם של עסקים, עליות במיסי מקרקעין ומיסים אחרים, נשיאה בעלויות ציות לתקנות ממשלתיות שוטפות או חדשות, ואף לחשיפה לאסונות טבע ולשיבושים אחרים המתרחשים באזורי הפעילות של החברה. כמו כן, פעילות החברה עשויה להיות מושפעת גם מבנייתם של נכסים מתחרים באזורי הפעילות.

על אף שפורטפוליו הנכסים של החברה הינו מגוון מבחינה גיאוגרפית (מפוזר על פני 18 מדינות בארה"ב), נכון לחודש מרץ 2019 אחוזים ניכרים משטחי החברה להשכרה מרוכזים בשתי מדינות בלבד (כ-23% במדינת לואיזיאנה וכ-12% במדינת אוהיו) והתפתחויות שליליות במדינות אלו בפרט כמו גם בשאר המדינות בהן פועלת החברה, עשויה להקטין באופן משמעותי את שווי פורטפוליו נכסי הנדל"ן של החברה ואת הכנסות מדמי שכירות וכתוצאה מכך להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצב הכספי, יכולתה לעמוד בתשלום חובותיה ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

¹ יובהר כי גורמי הסיכון המפורטים בנספח זה להלן, מקורם כאמור לעיל ב-S-11 אשר החברה הגישה ל-SEC. היקף גורמי הסיכון האמור הינו נרחב ביותר ושונה מהמקובל במתכונת הגילוי התשקיפית המקובלת בישראל.

שינויים בתנאי השוק עלולים לעכב את מימוש אסטרטגית ההשקעות של החברה ולעכב את צמיחתה

בכוונת החברה לרכוש נכסים בהתאם לאסטרטגיית העסקית שלה (במסגרתה החברה עשויה לרכוש נכסים שהינם בבחינת הזדמנות עסקית). עם זאת, אין כל ערובה לכך שהחברה אכן תשלים ביצוע של עסקאות רכישה כאמור בתנאים טובים ואטרקטיביים. אי השלמת עסקאות רכישה כאמור עשוי להאט את קצב צמיחת החברה.

יכולת החברה לרכוש נכסים בתנאים אטרקטיביים עלולה להיות מושפעת בין היתר מהסיכונים הבאים:

- תחרות מצדם של חברות נדל"ן אחרות, יזמים ומשקיעים בעלי הון משמעותי, לרבות קרנות REIT נסחרות, משקיעים פרטיים וקרנות, אשר יתכן ויהיו מוכנים לקבל על עצמם סיכונים אשר החברה לא תהיה מוכנה לקבל ובכלל זה סיכונים הקשורים למיקום גיאוגרפי ומחירי רכישה גבוהים יותר;
- החברה עלולה להשקיע משאבים רבים במשאבים ומתנים אשר לא ישתכללו לבסוף להסכמים מחייבים;
- השלמתן של עסקאות רכישה כאמור כפופה על פי רוב לתנאים מקובלים לצורך השלמת עסקאות מסוג זה ובכלל זה השלמת הליכי בדיקות נאותות מצד החברה; וכן
- יתכן והחברה לא תוכל להשיג מימון בתנאים מיטביים עבור הרכישה האמורה.

אם תפגע יכולתה של החברה לרכוש נכסים חדשים, הדבר עלול להשפיע לרעה על עסקיה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה, יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

רכישות עתידיות אשר לא יעמדו בציפיות החברה

רכישות עתידיות של נכסים שתבצע החברה, החזקת אותם נכסים ותפעולם, עשויים להיות חשופים בין היתר לסיכונים הבאים:

- תחרות מצד רוכשים פוטנציאליים אחרים עשויה להעלות את מחיר הנכסים;
- תיתכן סטייה מהערכות החברה בקשר עם תפעול והשכרת הנכס;
- תזרים המזומנים אשר ינבע מהנכס עלול שלא להספיק בכדי לעמוד בתשלומי הקרן והריבית הנדרשים הקשורים במימון שניטל בקשר אליו;
- עלויות שיפורים ושיפוצים בנכס הנרכש עלולים להיות גבוהים מכפי שתוכנן;
- החברה עלולה להתקשות לשלב במסגרת פעילותה הקיימת רכישות חדשות במהירות וביעילות (בעיקר רכישות של פורטפוליו נכסים); וכן
- מצב השוק עלול להביא לשיעורי שטחים לא מושכרים גבוהים מהצפוי ולשיעורי דמי שכירות נמוכים מהצפוי בנכסים הנרכשים.

אי תפעול נכסים חדשים שנרכשים באופן שעומד בתכנית החברה ובכלל זאת, תחזיות הפיננסיות, עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

העדר רקע מוקדם בפעילות חברה מסוג REIT

לחברה אין רקע פעילות כ-REIT, ולחברת הייעוץ אין ניסיון ישיר בייעוץ ל-REIT בארה"ב. לחברה אין יכולת להבטיח שהיעדר ניסיון ישיר של חברת הייעוץ במתן שירותי ייעוץ ל-REIT יהא מספק על מנת לתפעל בהצלחה את החברה כ-REIT. עם השלמת ההנפקה, על החברה יהיה לפתח וליישם מערכות ונוהלי בקרה על מנת לפקח על הקריטריונים לסיווג החברה כ-REIT ולשמר על סיווג זה. יצירת מערכות ונוהלי בקרה כאמור עלולים להעמיס באופן משמעותי על מערכות הניהול של חברת הייעוץ, כמו גם על התשתיות

של חברת הייעוץ והמשאבים שלה. אי הצלחה של החברה וחברת הייעוץ לשמר את מעמד החברה כ- REIT עלולים להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה, ואף על שער מניות החברה.

1.6.א.7.

תחזיות הצמיחה של החברה יכולות שלא להתממש. ככל שאלה לא תתממשנה הדבר ישפיע לרעה על התוצאות העסקיות והתפעוליות של החברה.

עם השלמת רה הארגון, ה-OP תחזיק ב- 42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים (הכוללים 70 מבנים) הפזורים ב- 18 מדינות. בכוונת החברה להמשיך ולרכוש נכסים חדשים על מנת להרחיב את תיק נכסיה. תכנית הצמיחה כאמור, תהיינה תלויות, בין היתר בגורמים הבאים הבאים:

- לשלב ולתפעל בהצלחה רכישות חדשות, לרבות שילוב רכישות כאמור בתשתית הדיווח הכספי והתפעולי של החברה ובמסגרת הבקרה הפנימית מבעוד מועד;
- לייצב ולנהל מספר גדל והולך של נכסים וכן את היחסים עם הדיירים בתיק הנכסים שלנו, ולבקר את ההוצאות התפעוליות של החברה או להתאימן;
- לזהות מספר צדדים שלישיים מתאימים שעליהם תסתמך החברה לצורך מתן שירותים מסוימים מחוץ לניהול הנכסים לנכסים של החברה, ולפקח עליהם;
- למשוך, לשלב ולשמר אנשי הנהלה ותפעול חדשים; וכן
- להמשיך לשפר את הבקורות התפעוליות והפיננסיות של החברה וכן את נוהלי ומערכות הדיווח.

נוסף על כך, אם תחליט החברה להתרחב מעבר לשווקים הנוכחיים שלה, לא תהיה לחברה אותה רמת היכרות עם הדינמיקה והתנאים של השווקים החדשים שאליהם היא יכולה להיכנס, דבר שעלול להשפיע לרעה על תוצאות ההתרחבות של החברה לשווקים אלו. החברה אינה יכולה להבטיח שתוכל לנהל את נכסיה או להגדיל את העסק שלה ביעילות או באופן מספק, או בלי לשאת בעלויות משמעותיות נוספות. כל כישלון לעשות זאת עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, ויכולתה לכסות את החוב ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

1.7.א.7.

התחייבויות בלתי צפויות או מותנות בקשר עם נכסים או גופים שנרכשו במסגרת רה הארגון או ירכשו בעתיד אשר לגביהם יתכן ולא תעמוד לחברה זכות חזרה, או שתעמוד זכות חזרה מוגבלת, כלפי המוכרים

רכישת נכסים או גופים שונים (בעבר במסגרת רה הארגון או בעתיד) עשויה להוביל לכך כי החברה תחוב בהתחייבויות בלתי צפויות או מותנות בקשר עם אותם נכסים אשר לגביהם יתכן ולא תעמוד לחברה זכות חזרה, או שתעמוד זכות חזרה מוגבלת, כלפי המוכרים. התחייבויות כאמור עשויות להכיל: (א) התחייבויות לניקוי או לתיקון סביבת הנכס, (ב) תביעות של לקוחות, מוכרים או אנשים אחרים הפועלים עם הגופים הנרכשים, (ג) וכן התחייבויות מס והתחייבויות אחרות, בין שהתהוו במהלך העסקים הרגיל ובין שלא. כל המצגים והתחייבויות אשר נתנו לחברה בקשר עם הנכסים אשר יועברו לה במסגרת הרה-ארגון, יסתיימו (terminate) במועד השלמת הרה אגרון (closing) ולחברה לא יעמדו זכויות מסוג limited recourse כנגד מעבירי הנכסים כאמור.

החברה עשויה להתקשר בעתיד בעסקאות הכוללות מצגים מצומצמים והתחייבויות מוגבלות או עסקאות הכוללות מצגים והתחייבויות אשר תוקפם יפוג במועד השלמת העסקה. במקרים אלו כאמור, לא תעמוד לחברה כלל זכות חזרה, או שתעמוד זכות חזרה מוגבלת, כלפי הצדדים המוכרים בעסקאות כאמור. בעוד שעל פי רוב פועלת החברה להכללת תניות שיפוי בגין הפרת מצגים והתחייבויות בהסכמים בהן היא מתקשרת אשר עומדות בתוקפן גם לאחר מועד השלמת העסקה, שיפוי כאמור הינו לרוב מוגבל, מותנה בספי מהותיות שונים, ניכויים משמעותיים או להגבלת תקרת ההפסדים הניתנים לשיפוי. כתוצאה מכך, אין כל ערובה כי החברה תוכל להשיב סכומי כסף כלשהם בגין הפסדים הנובעים מהפרות מצגים והתחייבויות מצדם של צדדים מוכרים בעסקאות.

כמו כן, סך כל העלויות וההוצאות בהן עשויה לשאת החברה בגין התחייבויות הקשורות בנכסים או גופים שנרכשו או ירכשו על ידי עשויות להיות גבוהות מהערכות החברה, דבר אשר עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעולותיה ומצבה הכספי.

יצוין כי תנאי הסכמי שיפוי בין החברה לבין צדדים מוכרים בעסקאות, אשר עשויים להיחתם במסגרת עסקת רכישה, עשויים לכלול תנאים לפיהם מוכרים כאמור ימשיכו לשאת בהתחייבויות מסוימות, כולל ההפסדים וההוצאות הקשורות בהן, בקשר עם הנכסים או הגופים אשר תרכשו החברה. אולם, על עף התחייבויות חוזית זו, אין כל ערובה לכך כי ההסדרים האמורים לא יחייבו את החברה לשאת בהפסדים או בהוצאות נוספות אחרות.

סביבה תחרותית העלולה לפגוע ביכולתה של החברה למשוך שוכרים חדשים או לשמר שוכרים מבלי לשנות את דמי השכירות

1.8.א.7.

החברה מתחרה מול מספר רב של יזמים, בעלים ומפעילים של נכסי נדל"ן למשרדים, אשר רבים מנכסים אלו הנם בעלי מאפיינים דומים לנכסי החברה וממוקמים באותם אזורים פעילות בהם פועלת החברה. היה ומתחריה של החברה יציעו שטחים להשכרה במחירי שכירות הנמוכים ממחירי השוק הקיימים, או מתחת לדמי השכירות אשר גובה החברה כיום משוכריה, החברה עלולה לאבד דיירים קיימים או פוטנציאליים, ועשויה להיות נתונה ללחץ להפחתת מחירי השכירות בנכסיה, או להציע תנאים טובים יותר לשוכרים במסגרת הסכמי השכירות כגון: התחייבויות לביצוע יותר שיפורים לשוכרים בנכס, מתן זכויות לסיום מוקדם לחוזה השכירות או מתן אפשרויות לחידוש חוזה השכירות במחיר נמוך ממחיר השוק הקיים, וזאת על מנת לשמר את הדיירים עם סיום חוזה השכירות שלהם. האמור בסעיף זה עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, ויכולתה לכסות את החוב ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

תלות החברה בהכנסות מדמי שכירות עלולה להשפיע לרעה על עסקיה, לרבות על רווחיותה, על יכולתה לעמוד בכיסוי החוב שלה והתחייבויות פיננסיות אחרות, וכן לבצע חלוקות לבעלי מניות החברה

1.9.א.7.

ביצועיה הפיננסיים של החברה תלויים ביכולתה לגבות דמי שכירות משוכריה. רווחיות החברה ויכולתה לעמוד בכיסוי החוב שלה והתחייבויות פיננסיות אחרות, וכן לבצע חלוקות לבעלי מניותיה, יושפעו לרעה במידה ומספר משמעותי של שוכרים בנכסי החברה, או כלל השוכרים העיקריים בנכסי החברה, (i) יעכבו את תחילת השכירות, (ii) יסרבו להאריך או לחדש את השכירות לאחר סיום החוזה, (iii) לא ישלמו את דמי השכירות במועד, או (iv) יכריזו על פשיטת רגל. כל אחת מהפעולות האמורות עלולה להביא את שכירות השוכרים בנכסי החברה לכדי סיום ולאובדן דמי השכירות המיוחסים לחוזי השכירות שהסתיימו כאמור. באם חלק מהאירועים הללו או כולם יתרחשו, לא תוכל החברה להבטיח שוכרים אלו יחדשו את חוזי השכירות, או שתוכל החברה להשכיר מחדש את השטחים האלו בתנאים מיטיבים או בכלל. אובדן הכנסות השכירות משוכרים בנכסי החברה וחוסר יכולתה להחליף שוכרים אלו עלול להשפיע לרעה על עסקיה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

דמי השכירות שתקבל החברה משוכר בפועל עשויים להיות נמוכים מאלו המבוקשים על ידיה, דבר אשר עשוי להשפיע, מעת לעת, גם על דמי השכירות המתקבלים משוכרים אחרים

1.10.א.7.

כתוצאה מגורמים שונים, לרבות לחץ הנובע מתמחור תחרותי באזורי הפעילות של החברה, מידת האטרקטיביות של נכסיה בהשוואה לנכסים אחרים באזורי פעילות כאמור ותנאים שליליים בשוק הנדל"ן באופן כללי, ייתכן שהחברה לא תוכל לקבל בפועל את דמי השכירות המבוקשים על ידי עבור נכסיה. נוסף על כך, מידת הפער בין דמי השכירות שתבקש החברה ובין דמי השכירות שתוכל להשיג בפועל, עשוי להשתנות הן בין נכס לנכס והן בין שטחים מושכרים שונים בתוך נכס אחד. ככל והחברה לא תוכל להשיג בפועל דמי שכירות דומים בממוצע לדמי השכירות אותן היא מבקשת לכלל נכסיה, תהיה

לכך השפעה שלילית על יכולת החברה להביא לגידול בתזרים המזומנים שלה. כמו כן יצוין, כי בהשוואה בין מחירי השכירות המבוקשים על ידי החברה בכל זמן נתון לבין דמי שכירות המתקבלים במסגרת חידוש הסכמי שכירות קיימים שהגיעו לסיומם, דמי שכירות המתקבלים מחידוש הסכמי שכירות עשויים להיות גבוהים יותר מעת לעת מאשר מחירי השכירות עבור שכירות חדשה.

1.11.א.7

קיטון בהכנסות החברה משכירות ללא קיטון תואם בהוצאות התפעול עלול להביא להשפעה שלילית על החברה

עלויות התפעול של החברה אינן בהכרח משתנות בהתאם לשינויים בהכנסות החברה משכירות, וכן הוצאות רבות הקשורות לתחום הפעילות של החברה, כגון מיסוי נדל"ן, עלויות רכישה, שיפוץ, תחזוקה והוצאות כלליות אחרות הן אינן, באופן יחסי, הוצאות גמישות. חלק מרכיבי הרכוש הקבוע של החברה מושפעים מפחת באופן מהיר מאחרים ומצריכים מהחברה הוצאות הון שוטפות. הוצאות החברה השוטפות וכן ההוצאות ההוניות, מושפעות בין היתר מעלויות אינפלציוניות כאשר עלותן של הוצאות מסוימות עשויה אף לעלות מעבר לשיעורי האינפלציה בשוק או תקופה נתונים. לעומת זאת, הכנסות החברה מדמי שכירות מושפעות מגורמים רבים שאינם בשליטתה, כגון זמינותם של שטחי משרדים מתחרים לאלו של החברה ותנאים כלכליים באזורי הפעילות בהם פועלת החברה.

לאור האמור לעיל, ייתכן שהחברה לא תוכל לקזז את מלוא העלויות וההוצאות ההוניות הגדלות על ידי העלאת מחירי שכירות ובנוסף לכך, במידה ועלויות התפעול של החברה יגדלו, אך הכנסותיה משכירות יוותרו ללא שינוי, החברה עשויה אף להיאלץ ליטול הלוואות בכדי לכסות עלויות כאמור, דבר שעלול להסב לחברה הפסדים. הפסדים אלו עלולים להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

1.12.א.7

העדר יכולתם של שוכרים לשלם דמי שכירות, או אירוע פשיטת רגל או חדלות פירעון של כל אחד מהשוכרים בנכסי החברה עלולים להשפיע לרעה על עסקיה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת פירעון החוב שלה ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה

במקרה בו שוכר מפר את תנאי הסכם השכירות עמו, החברה עשויה להיתקל בעיכובים ולשאת בהוצאות ניכרות בקשר עם אכיפת זכויותיה כמשכירת הנכס בתהליך ההגנה על זכויותיה.

במקרה בו שוכר מגיש בקשה לפשיטת רגל, החברה אינה יכולה לפנותו אך ורק בשל הגשת בקשה לפשיטת רגל. כמו כן, קימת אפשרות כי בית המשפט יפסוק, במסגרת בקשה כאמור, על ביטול הסכם השכירות של השוכר (פסיקה אשר תשייך את כלל דמי השכירות שטרם שולמו לסכום התקרה אותו נדרש השוכר פוּשט הרגל לשלם על פי הוראות חוק) באופן אשר עלול לפגוע ביכולתה של החברה להתקשר עם שוכר חלופי בתנאי שכירות דומים לאלו של השוכר פוּשט הרגל מבלי לשאת בהוצאות משמעותיות או הפחתה של דמי השכירות.

יתר על כן, במידה ושוכר או ערב לשוכר מגישים בקשה לפשיטת רגל, החברה אומנם תהפוך לנושה של מגיד בקשה כאמור, אך יתכן ולא תוכל לגבות את כל הסכומים המגיעים לה. נוסף על כך, שוכר המגיש בקשה לפשיטת רגל לשם הגנה מפני נושים רשאי לסיים את חוזה השכירות שלו מול החברה על פי החוק הפדרלי, ובמקרה זה תעמוד לחברה זכות כללית לא מובטחת כנגד שוכר כאמור אשר סביר כי שוויה יהיה נמוכה יותר מאשר הסכום המלא שאותו שוכר כאמור חייב לחברה עבור המשך תקופת השכירות על פי תנאי הסכם השכירות.

העדר יכולתם של שוכרים לשלם דמי שכירות, אירוע פשיטת רגל או חדלות-פירעון של כל אחד מהשוכרים בנכסי החברה עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

1.13.א.7.

החברה עשויה להידרש לבצע וויתורים, לרבות בקשר עם דמי שכירות, ו/או לשאת בהוצאות משמעותיות לשם לשיפור נכסיה במטרה לשמר שוכרים קיימים ולמשוך שוכרים חדשים, דבר העלול להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

ייתכן שהחברה לא תוכל לחדש את הסכמי השכירות שהסתיימו, או שלא יהיה ניתן להשכיר מחדש את נכסי החברה בדמי שכירות השווים או הגבוהים מדמי השכירות הממוצעים הנוכחיים של החברה. לפרטים אודות שוכרים בנכסי החברה והכנסות מדמי שכירות ליום 31 במרץ 2019, ראו סעיפים 7.7.3.1-2 ו-7.7.1.4 לעיל.

בבואה של החברה לחדש הסכמי שכירות קיימים או להתקשר בהסכמי שיכרות עם שוכרים חדשים, יתכן ותידרש לבצע וויתורים שונים, לרבות בקשר עם דמי שכירות, להיענות לבקשות שוכרים לביצוע התאמות וחדוש השטח המושכר (build-to-suit remodeling), או לספק שירותים נוספים לשוכרים. כתוצאה מכך, ייתכן והחברה תישא בהוצאות משמעותיות על מנת לשמר שוכרים קיימים ולמשוך כמות מספקת של שוכרים חדשים. ייתכן אף שהחברה תידרש לגייס הון או לשאת בחבויות נוספות בכדי לממן הוצאות כאמור ובמידה והחברה לא תצליח לעשות כן או שגיוס הון לא יהיה זמין בעבורה, ייתכן שלא תוכל לשאת בהוצאות הנדרשות כאמור. מצב דברים זה עשוי לגרום לאי-חדושם של הסכמי שכירות קיימים לאחר מועד סיומם אשר עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

כמו כן, ככל שתתחייב החברה לבצע התאמות או שיפורים אחרים במושכר, בכדי לענות על צרכיו של שוכר מסוים, אשר משנים באופן מהותי את הנכס המושכר, ושוכר כאמור לא יחדש את הסכם השכירות לאחר מועד סיומו, יתכן ובכדי להשכיר את הנכס לשוכר חדש, החברה תידרש לבצע שיפוצים והתאמות נוספות במושכר, תוך נשיאה בעלויות שיפוט ממשמעותיות, להפחית את דמי השכירות שבכוונתה לגבות או לבצע וויתורים אחרים הקשורים בהסכם השכירות.

אם שיעור דמי השכירות הנובעים מנכסי החברה יקטן, שוכרים קיימים בנכסי החברה לא יחדשו את הסכמי השכירות שלהם, או אם החברה לא תשכיר מחדש חלק ניכר מהשטח שברשותה אשר עתיד להיות פנוי להשכרה, הדבר עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

1.14.א.7.

התפתחויות שליליות בתחומי הפעילות בהם פועלים שוכרים בנכסי החברה, עלולות להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה

חלק מהשוכרים בנכסי החברה פעילים בתחומי פעילות אשר עשויים להיות מושפעים מהסביבה הכלכלית הנוכחית או העתידית. לפרטים אודות שוכרים בנכסי החברה והכנסות מדמי שכירות ליום 31 במרץ 2019, ראו סעיפים 7.7.3.1-2 ו-7.7.1.4 לעיל. במידה ואחד מתחומי פעילות אלה ייפגע ו/או שוכרים בנכסי החברה ייקלעו למצב של חדלות פירעון, יצהירו על פשיטת רגל או יסרבו לשלם את דמי השכירות במועדם או בכלל, הדבר עלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

1.15.א.7.

השכרת שטחי משרדים לחברות הזנק (סטארט-אפ) ולעסקים מכווני צמיחה כוללת הסיכון להפרעה לתזרים המזומנים של החברה

חלק מהשוכרים בנכסי החברה הינם עסקים קטנים מכווני צמיחה, אשר לעיתים היסטוריית הפעילות שלהם היא קצרה באופן יחסי וחוסנם הפיננסי נמוך באופן יחסי מזה של תאגידים שוכרים אחרים. ככלל, חברות הזנק ועסקים מכווני משנים ומחליפים, על פי רוב, את הסכמי השכירות שלהם בתדירות גבוהה מזו של חברות אחרות לאור העובדה כי הן נתונות לשינויים משמעותיים יותר מאשר חברות אחרות. כך

למשל, עסקים אלו מתאפיינים בשיעור כישלונות וסגירה גבוה באופן יחסי (אשר מוביל לסיומם של הסכמי השכירות עימם) ובמידה והם מצליחים, הם מתפתחים בקצב מהיר המצריך שטחי משרדים גדולים יותר ובהתאמה יוביל אותם לחפש שטחי השכרה חליפיים. השכרת שטחים לחברות קטנות מסוג זה עשויה להביא לגידול בשיעור תחלופת שוכרים בנכסי החברה ואירועי חדלות פירעון של שוכרים, דבר אשר עלול להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה, עסקיה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

1.16.א.7.

רמת סחירות נמוכה של נכסי נדל"ן עלולה לפגוע ביכולת החברה להגיב במהירות לשינויים בכלכלה ובתנאי השוק

השקעות בנדל"ן נחשבות כהשקעות ברמת סחירות נמוכה באופן יחסי (רמת נזילות נמוכה). אמת סחירות נמוכה כאמור עלולה להגביל את יכולת החברה להגיב במהירות לשינויים בכלכלה ובתנאי השוק. בבואה של החברה למכור נכס, ייתכן שלא יהיה באפשרותה לעשות כן בפרק הזמן הרצוי לה בשל התנאים הכלכליים השוררים בשוק, ומחיר המכירה של אותו הנכס עשוי שלא להחזיר או לעלות על סכום ההשקעה של החברה בו. חוסר יכולת מצד החברה למכור את נכסיה בתנאים מיטיבים, או בכלל, עלול להשפיע לרעה על מקורות ההון החוזר של החברה ועל יכולת כיסוי החוב שלה.

הוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב ותקנות משרד האוצר האמריקאי בעניין נכס המוחזק על ידי חברה המסווגת כ- REIT אשר מוצע למכירה, עשויות גם הן להגביל את יכולתה של החברה למכור נכס כאמור.

המגבלות החלות על יכולתה של החברה למכור את נכסיה עלולות להשפיע בצורה שלילית על יכולתה לשנות או להקטין את פורטפוליו נכסי החברה במהירות בתגובה לשינויים בכלכלה ובתנאי השוק, מה שעלול להשפיע לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה, ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

1.17.א.7.

החברה עשויה לרכוש נכסים או תיקי נכסים במסגרת עסקאות החייבות במס נדחה, מה שעלול לגרום לדילול בעלי המניות של חברה ולהגביל את יכולתה למכור נכסים אלו

החברה עשויה בעתיד לרכוש נכסים או תיקי נכסים במסגרת עסקאות החייבות במס נדחה בתמורה ליחידות השתתפות ב-OP, מה שעלול לגרום לדילול של בעלי מניות החברה באם תבחר החברה להנפיק מניות רגילות תוך המרת יחידות השתתפות ב-OP למניות רגילות של החברה. מבנה רכישה זה עשוי להשפיע, בין היתר, על הפחתת סכום הפחת אשר ניתן לנכות במשך חיי המס של הנכסים הנרכשים, ועלול לדרוש מהחברה להסכים לשמור על יכולתם של תורמי יחידות ה-OP במסגרת עסקה כאמור לדחות את ההכרה ברווח החייב במס, באמצעות הגבלת יכולתה של החברה למכור את הנכסים הנרכשים כאמור ו/או להקצות תורמי יחידות ה-OP האמורים חלקים מחוב ה-OP לצורך שמירה על בסיסי המס שלהם. מגבלות אלה עשויות להגביל את יכולתה של החברה למכור נכס בזמנים או בתנאים שהיו יכולים להיות מיטיבים עבור החברה אילו לא אותן מגבלות.

1.18.א.7.

החברה עשויה לשאת בחיובים בגין ירידת ערך של נכסיה

החברה תבחן מדי תקופה את קיומם של סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסיה. ירידת ערך של נכס תקבע רק באם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים המצטברים (ללא ניכיון וללא חיובי ריבית) שהנכס ייצר יהיה נמוך מערך הנכס בספרים. במסגרת הערכות תזרימי המזומנים אותם תבצע החברה היא תשקול גורמים כגון הכנסות תפעוליות עתידיות צפויות, מגמות ותחזיות, השפעות הביקוש, התחרות וגורמים נוספים. במידה והחברה תבחן מכירה פוטנציאלית של נכס או חלופות פיתוח, אופן הבחינה הסביר ביותר בתאריך המאזן, בהתבסס על תכניות קיימות, תקופות החזקה צפויות בנכס ונתוני שוק זמינים, יהי ניתוח תזרימי המזומנים העתידיים הבלתי מנוכים של הנכס. החברה תידרש לבצע הערכות סובייקטיביות בנוגע לשאלה האם חלה ירידה בערכם של נכסיה. הערכות אלה עשויות להיות מושפעות

מגורמים שאינם בשליטת החברה, כגון סיום מוקדם של חוזה שכירות או נזק שנגרם לרכוש עקב רעידות אדמה, סופות טורנדו, הוריקנים ואסונות טבע אחרים, שריפה, תסיסה אזרחית, פעולות טרור או מלחמה. להערכות אלו עשויה להיות השפעה ישירה על רווח החברה, שכן רישום ירידת ערך גורם לירידה מיידית של רווחים בהתאמה. אין ודאות מלאה שבעתיד לא תצטרך החברה לשאת בחיובים בגין ירידת ערך בעקבות הכרה בירידת ערך נכסיה. כל ירידת ערך כאמור עלולה להשפיע בצורה שלילית ובאופן מהותי על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה במועד בו תירשם ההתחייבות כאמור.

1.19.א.7.

פרצות אבטחה ושיבושים אחרים עלולים לסכן את המידע שברשות החברה וליצור לה חשיפות שונות העשויות לפגוע בעסקיה ובמוניטין שלה.

במהלך העסקים הרגיל של החברה, נאספים ומאוחסנים במרכזי הנתונים וברשתות החברה נתונים רגישים, כולל קניין רוחני, מידע עסקי קנייני של החברה, של לקוחותיה ושל שותפיה העסקיים, כולל מידע המאפשר זיהוי אישי של שוכרים ועובדי החברה. על אף אמצעי האבטחה אותם מפעילה החברה, טכנולוגיות המידע והתשתית שלה עלולות להיות חשופות להתקפות על ידי האקרים ופריצות מחשבים עקב טעויות של עובדים, מעשי עבירה או שיבושים אחרים. כל הפרה שכזו עלולה לפגוע ברשתות המידע החברה, והדבר יכול לאפשר גישה למידע המאוחסן על גביה, לחשוף אותו בצורה פומבית, לגרום למחיקתו או לגנבתו. כל גישה כזו למידע, חשיפתו או אובדן אחר של המידע עלולים לגרום תביעות משפטיות או הליכים משפטיים, חבות על פי חוקים המגנים על פרטיותו של מידע אישי, לשבש את פעילות החברה ולפגוע במוניטין שלה, מה שעלול להשפיע לרעה על עסקיה של החברה. כמו כן, החברה עלולה לחבו ולשאת בעלויות שיידרשו לתיקון הנזקים שייגרמו כתוצאה משיבושים אלה.

1.20.א.7.

קשיים ביישום ושמירה על בקרה פנימית אפקטיבית בקשר עם דיווחיה הכספיים של החברה, עלולים להביא לאי דיוקים ואיחורים בדיווחיה הכספיים, וכתוצאה מכך משקיעים בחברה עלולים לאבד את אמונם במידע הכספי המדווח על החברה, מחירן של המניות החברה הרגילות עלול לרדת, וגישתה של החברה לשוקי ההון או למקורות מימון אחרים עלולה להפוך מוגבלת

כחברה ציבורית, תידרש החברה לשמור על בקרה פנימית בקשר עם דיווחיה הכספיים ולדווח על כל חולשה מהותית בבקרה הפנימית כאמור. נוסף על כך, החל מהדו"ח השנתי השני של החברה על גבי טופס 10-K (היינו דוח שנתי לשנת 2020), תצטרך החברה לספק דו"ח ניהול על יעילות הבקרה הפנימית שלה בקשר עם דיווחיה הכספיים בהתאם לסעיף 404 לחוק Sarbanes-Oxley. החברה נמצאת בעיצומו של תהליך תכנון, יישום ובדיקה של הבקרה הפנימית על דיווחיה הכספיים הנדרשת כדי לעמוד בהתחייבות זו, תהליך יקר ומורכב שאורך זמן רב. באם לא תצליח החברה ליישם ולשמור על בקרה פנימית יעילה על דיווחיה הכספיים, יכול ולא תוכל לדווח על התוצאות הכספיות של החברה במדויק ובאופן סדיר, וכתוצאה מכך משקיעים עלולים לאבד את האמון במידע הכספי המדווח על ידי החברה, והדבר עלול להשפיע לרעה על מחיר המסחר והסחירות של המניות הרגילות של החברה.

1.21.א.7.

סיכונים הקשורים בענף הנדל"ן עלולים להשפיע על עסקי החברה ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה

עסקי החברה ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה תלויים ביכולת של נכסי החברה לייצר הכנסות העולות על הוצאותיה התפעוליות של החברה (כולל תשלומי קרן קבועים בגין חובות והוצאות). הסיכונים המובאים להלן, ולא הם בלבד, אשר רבים מהם אינם נמצאים בשליטת החברה, עלולים להשפיע באופן שלילי על תוצאות פעילות החברה, מצבה הכספי, יכולת כיסוי החוב שלה ויכולתה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה:

- עודף היצע של שטחי משרדים, צמצום הביקוש לשטחי משרדים, או הפחתות בדמי השכירות למשרדים באזורי הפעילות בהם פועלת החברה או בכלל;

- שינויים בתנאים הכלכליים, הדמוגרפיים או בתנאי שוקי הנדל"ן הבינלאומיים, הלאומיים, האזוריים או המקומיים ;
- שינויים שליליים במצבם הפיננסי של קונים, מוכרים ושוכרים של נכסים ;
- ירידה בערכם של נכסי החברה ;
- קשיים בסחירות (חוסר נזילות כללי) בהשקעות נדל"ן ;
- שטחי השכרה פנויים ו/או חוסר יכולת של החברה להשכיר שטחים בתנאים מיטיבים, כולל לחצי שוק אפשריים להציע לדיירים הפחתה בדמי השכירות, שיפורים במושכר, זכויות סיום מוקדם או אפשרויות חידוש מתחת לתנאי לשוק, וכן הצורך לתקן, לשפץ ולהשכיר מחדש את השטחים מעת לעת ;
- תחרות מצד בעלים או מפעילים אחרים של נכסים משרדיים ;
- עלויות הנובעות מניקיון ואחריות כלפי צדדים שלישיים בגין נזקים הנובעים מבעיות סביבתיות, כגון עובש בפנים הבניין ;
- עלותם, איכותם ומצבם של נכסים אשר יהיה באפשרות החברה לרכוש בעתיד ;
- שינויים בחוקים ובתקנות (לרבות תקנות וחוקי מס, איכות סביבה, ייעוד ובנייה, בעל נכס/דייר וחוקי רכוש אחרים) וכן, פרשנות של סוכנויות ממשלתיות או בתי משפט של חוקים ותקנות אלה ולעלויות הקשורות בציות להם ;
- שינויים בשערי הריבית וזמינות מימון ; וכן
- תסיסה אזרחית, רעידות אדמה, מעשי טרור ואסונות טבע אחרים, או תוצאות של כוח עליון העלולים לגרום להפסדים שאינם מבוטחים.

הכיסוי הביטוחי של נכסי החברה עשוי להיות לא מספק, או שהמבטחים של החברה עשויים שלא למלא אחר התחייבויותיהם לתשלום תביעות

1.22.א.7.

כיום מכוסה החברה בביטוח מקיף על כלל נכסיה, כולל ביטוח אחריות, שריפות והצפות. אין ביכולתה של החברה להבטיח כי הכיסוי הביטוחי של פוליסות הביטוח הנוכחיות שברשותה יכסו את גובה הנזק במקרה של קטסטרופה אשר תפגע נכסי החברה. החברה אינה יכולה להבטיח שבעתיד תוכל לחדש או לשכפל את הכיסוי הביטוחי והפוליסות הנוכחיות שלה בכיסוי ביטוחי מספק או במחירי פרמיה סבירים. נוסף על כך, אף על פי שפוליסות הביטוח הנוכחיות של החברה מבטחות אותה מפני הפסדים אשר עלולים להיגרם כתוצאה מעובש רעיל בנכסיה, יכול ובעתיד חברות הביטוח לא יאפשרו כיסוי כנגד סוג זה של הפסדים, ובאם כן יוצע גם בעתיד, כיסוי זה עלול להיות יקר עד כדי לא משתלם.

במידה ויתרחש כל האמור לעיל או חלק ממנו, יכול יהיה ולחברה לא יהיה כיסוי ביטוחי נגד סוגים מסוימים של הפסדים ו/או עשוי להיווצר צמצום בתקרת הכיסוי הביטוחי הזמין לחברה. במקרה בו מתרחש הפסד אשר איננו מבוטח או הפסד גבוה מתקרת הביטוח של החברה, היא עלולה לאבד את השקעתיה, באופן חלקי או מלא, בנכס ספציפי או במספר נכסים, וכן את ההכנסות העתידיות הצפויות מאותו הנכס ו/או הנכסים כאמור. יחד עם זאת, יתכן ותמשיך החברה לשאת בהתחייבויות בקשר לנכס דוגמת חוב משכנתא או התחייבויות כספיות אחרות על אף האמור לעיל.

החברה איננה יכולה להבטיח שהפסדים מהותיים הגבוהים מהכיסוי הביטוחי הקיים לחברה לא יתרחשו בעתיד. באם יתרחש הפסד קטסטרופלי לנכס מנכסי החברה, הדבר יכול לגרום לשיבוש חמור בפעילותה, לעיכוב בהכנסותיה ולהביא את החברה להוציא הוצאות גדולות לשם תיקון, שיפוץ ואף בנייה מחדש של נכס.

במידה ואחד או יותר מהמבטחים של החברה לא ישלם לה את כספי התביעות במקרה של אירוע ביטוחי וזאת כתוצאה מחדלות פירעון, פשיטת רגל או כל סיבה אחרת, אי-תשלום כספים של הגורם המבטח כאמור, עלול להשפיע בצורה שלילית על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה של החברה. כמו כן, אם אחד

או יותר ממבטחי החברה יגיע למצב של חדלות פירעון, פשיטת רגל או הליכים אחרים, ופוליסות הביטוח של החברה בה התקשרה החברה עם מבטחים כאמור יופסקו או יבוטלו כתוצאה מהליכים אלה, לא תוכל החברה להבטיח שתוכל למצוא כיסוי ביטוחי חלופי בעל תקרת ביטוח נאותה או במחירי פרמיות סבירים. במקרה כזה עלולה החברה לחוות פגיעה של כיסוי ביטוחי בקשר עם נכס אחד או יותר, ובכך להיות חשופה להפסדים פוטנציאליים בגין תביעות משפטיות אשר עשויות לעלות במהלך תקופת החשיפה הביטוחית של החברה.

סיכונים הנובעים מתנאי מזג אוויר קשים ואסונות טבע

2.א.7.

מזג אוויר קיצוני ואסונות טבע, כגון רעידות אדמה, סופות טורנדו או הוריקנים, עלול לגרום לנזקים משמעותיים וחמורים לנכסי החברה. היקף הפגיעה וההפסד הצפוי להכנסות התפעוליות של החברה בקורות אירועי מזג אוויר חמורים כאמור הינו פונקציה של חומרת האירוע וגודל החשיפה של השקעות החברה ונכסיה באזור הנפגע. כאשר נכסים המרוכזים באזור גאוגרפי מסוים, אסון טבע יחיד (כגון רעידת אדמה) או אירוע של מזג אוויר הרסני (כגון הוריקן, במיוחד בפלורידה ולואיזיאנה) המשפיעים באופן אזורי, עשוי להשפיע באופן שלילי מהותי על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעילותה. היותה של החברה חשופה להפסדים הנובעים מאסונות טבע או מזג אוויר קיצוני עלולה לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה.

כמו כן, החברה גם חשופה לסיכונים הקשורים במזג אוויר חורפי וסוער אשר עלולים לגרום עלויות גבוהות לצורכי הסרת שלג וקרח מהנכסים. מזג אוויר חורפי יכול גם להגדיל את הצורך בתחזוקה ובתיקון של נכסי החברה.

החברה עומדת בפני סיכונים אפשריים הקשורים להשפעות פיזיות של שינויי האקלים

2.1.א.7.

להשפעות פיזיות של שינויי האקלים עלולה להיות השפעה שלילית מהותית על נכסי החברה, וכן על התפעול ומהלך העסקים שלה. כך לדוגמה, חלק מנכסי החברה ממוקמים בסמוך לחוף המזרחי או לאורכו, ובמיוחד נכסי החברה אשר נמצאים בפלורידה, דרום קרוליינה, צפון קרוליינה, וירג'יניה, מרילנד, פנסילבניה ומסצ'וסטס. במידה ששינויי האקלים יגרמו לשינויים בדפוסי מזג האוויר, השווקים בהם פועלת החברה עלולים לחוות עלייה בעוצמת הסופות ומפלס הים. תנאי מזג אוויר מסוג זה עלולים לגרום לנזק פיזי לנכסי החברה ו/או לירידה בביקוש לשטחים בבניינים שבבעלותה, או לחוסר יכולתה של החברה לתפעל את המבנים באזורים הפגועים מתנאי מזג האוויר הללו. שינויי אקלים כפי שהוצגו להלן עלולים אף להשפיע בעקיפין על מהלך העסקים של החברה עקב עליית מחירי ביטוח רכוש בתנאים המקובלים עלי החברה (או ביטול זמינות ויכולת לרכוש כיסוי ביטוחי שכזה), עלייה בעלויות האנרגיה וכן עלויות של הסרת שלג מהנכסים או עלויות אחרות הקשורות לנכסי החברה. הצעות חקיקה אשר מטרתן היא התמודדות עם שינויי האקלים עלולות להגדיל את עלויות השירותים ועלויות תפעול אחרות אותם נותנת החברה בנכסיה, ואם עלויות אלה לא יקוזזו בהתאמה עם עלייה בהכנסות ממחירי השכירות, הדבר יכול ויגרום לפיחות הרווח הנקי של החברה. באם השפעת שינויי האקלים תהיה מהותית ו/או תתרחש למשך פרקי זמן ארוכים, הדבר יכול להשפיע לרעה על נכסי החברה, על פעילותה ועל מהלך עסקיה.

מעורבות בהליכים משפטיים עלולה להשפיע באופן מהותי לרעה על עסקיה, תוצאות פעילותה ומצבה הכספי של החברה

2.2.א.7.

החברה עשויה להיות צד בתביעות משפטיות שונות ובהתדיינות משפטיות שגרתיות הנובעות ממהלך עסקיה הרגיל. חלק מהתביעות הללו אשר החברה עשויה להיות צד להן עלולות לגרום לחברה לשאת בעלויות הגנה, הסדרים, קנסות או פסיקות שיינתנו כנגדה, שחלקן אינו מכוסה ו/או אינו יכול להיות מכוסה על ידי הביטוח. תשלום עלויות, הסדרים, קנסות או פסקי דין שאינם מבוטחים כאמור עלול

להשפיע לרעה על מצבה הכספי ועל תוצאות פעילותה של החברה. נוסף על כך, התדיינויות משפטיות מסוימות או החלטות משפטיות הנפסקות בעקבותיהן עשויות להשפיע על זמינותם או על מחירי הפרמיה של חלק מהכיסויים הביטוחיים של החברה, מה שעלול להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה ועל תזרים המזומנים שלה, לחשוף אותה לסיכונים גבוהים שאינם מבוטחים, או להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לגייס נושאי משרה ודירקטורים.

2.3.א.7.

נשיאה בעלויות משמעותיות עקב עמידה בחוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים ומקומיים החלים על נכסי החברה

נכסי החברה כפופים לחוקים פדרליים, מדינתיים ומקומיים שונים וכן לדרישות רגולטוריות, לרבות דרישות להיתרים ורישיונות, שחלקם עשויים להיות מנוגדים זה לזה או להיות כפופים לפרשנויות שיפוטיות או רגולטוריות מוגבלות. תקנות מקומיות, לרבות תקנות של רשויות עירוניות או מקומיות, מגבלות על תכניות בניה עירוניות ותקנות בנייה עשויות להגביל את אופן והיקף השימוש של החברה בנכסיה, ועשויות לחייבה בכל עת בקבלת אישורים והיתרים מגורמים מקומיים באשר לנכסי החברה, לרבות עובר לרכישת נכס או בעת ביצוע שיפוצים בנכס מן הנכסים הקיימים של החברה. בין היתר, מגבלות אלה עשויות לנבוע מדרישות לבטיחות אש וכן דרישות בטיחות כלליות, סיסמיות או כאלה הקשורות לחומרים מסוכנים. לא ניתן להניח בוודאות מלאה כי החוקים הקיימים והמדיניות הרגולטורית לא ישפיעו על החברה ו/או על עיתוי או עלות הרכישות או השיפוצים של הנכסים העתידיים, או שלא יאפשרו תקנות נוספות אשר שיכול ויגרמו לעיכובים בפעילות החברה או יגרמו להתווספות וגידול של העלויות בהן היא נושאת. אסטרטגיית הצמיחה של החברה עשויה להיות מושפעת מיכולתה להשיג היתרים, רישיונות והקלות תכנון עירוני.

נוסף על כך, חוקים ותקנות פדרליים ומדינתיים, לרבות חוקים כמו "החוק למען אמריקאים בעלי מוגבלויות" (Americans with Disabilities Act, 1990) להלן: "ADA", מטילים הגבלות נוספות על נכסיה ופעילותה העסקית של החברה. בהתאם להוראות ה-ADA, כל ההתאמות וההנגשות הציבוריות צריכות לעמוד בדרישות הפדרליות הנוגעות לגישה ושימוש על ידי אנשים בעלי מוגבלויות. חלק מנכסי החברה כיום עשויים שלא להיות מותאמים להנחיות ה-ADA. אם אחד או יותר מהנכסים שבפורטפוליו נכסי החברה לא יעמוד בדרישות ה-ADA או בכל דרישה רגולטורית אחרת, ייתכן שתידרש החברה לשאת בעלויות נוספות בכדי להתאים את הנכס לתקנות הנדונות, והחברה עשויה לשאת בקנסות ממשלתיים או בדרישות למתן פיצויים אשר יכולים לנבוע מתביעות פרטיות. כמו כן, החברה איננה יודעת כיון בוודאות האם הדרישות, החוקים והתקנות הנ"ל אשר קיימות נכון לזמן פרסום תשקיף זה יעברו שינויים בעתיד או אם דרישות, חוקים ותקנות עתידיות יחייבו את החברה לשאת בהוצאות בלתי צפויות ומשמעותיות אשר ישפיעו לרעה על עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, תזרימי המזומנים ומחירי מניות רגילות של החברה.

2.4.א.7.

החברה עשויה להתמודד עם סוגיות ונושאים סביבתיים בנוגע לנכסיה אשר עלות תיקונם גבוהה ו/או העשויים להטיל אחריות על החברה או, בחלק מן המקרים, על השוכרים בנכסי החברה

חוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים ומקומיים שונים מטילים אחריות על הבעלים או המפעילים, הנוכחיים או הקודמים, של נדל"ן בגין העלויות, או הנזקים הנגרמים כתוצאה מסילוק או תיקון של חומרים מסוכנים או רעילים מסוימים הממוקמים בחלקו החיצוני של הנכס או בתוכו. החוקים הללו מטילים אחריות על בעלים ו/או מפעיל של נכס מסוים, לעיתים אף ללא התייחסות לשאלה האם אותו בעלים ו/או מפעיל של הנכס היה אחראי, או אם ידע, על קיומם ו/או שחרורם של החומרים הנ"ל. חוקים סביבתיים עשויים לאפשר שיעבודים על אזורים ואתרים מזוהמים ונגועים לטובת הממשלה בגין נזקים ועלויות בהן היא נושאת בכדי לטפל בזיהום האמור. יתרה מכך, באם מתגלה זיהום או דבר הימצאותם של חומרים מסוכנים בנכסים של החברה, חוקים סביבתיים מסוימים עשויים להטיל מגבלות על האופן בו עושה החברה שימוש בנכס או על אופן התפעול של העסקים הממוקמים באותו נכס נגוע. הימצאות

של חומרים מסוכנים או רעילים (כגון עובש רעיל, צבע המכיל עופרת ואסבסט), או אי ביצוע טיפול ראוי בחומרים מסוג זה בנכסים של החברה עשוי לפגוע ביכולתה של החברה להשכיר, למכור, לפתח או ללוות כנגד נכס אותו נכס מזוהם וכן, עשוי לגרום הטלת אחריות על החברה בגין פגיעה פיזית גופנית באנשים החשופים לחומרים הללו, בגין נזק לרכוש או מסיבות דומות נוספות.

נוסף לכך, חוקים ותקנות שונים עשויים להטיל אחריות על אנשים, הדואגים לסילוק חומרים מסוכנים או רעילים או לטיפול בהם במיקום אחר מחוץ לנכס או במתקן לטיפול בחומרים מסוכנים, בגין העלויות לסילוק החומרים הללו או לטיפול בהם, בין אם האדם שדאג לסילוק כאמור החזיק בבעלותו או תפעל את מתקן הסילוק ובין אם לאו, וכן מבלי להתייחס לשאלה האם סילוק החומרים הללו היה בהתאם ובכפוף לחוקים סביבתיים.

החברה כבעלת נכסים ומפעילה של נכסים וכמי שעשויה להידרש לטפל ו/או לסלק חומרים מסוכנים, עשויה היא לשאת באחריות על פי חוקים ותקנות כאמור בגין עלויות סילוק וטיפול, קנסות ממשלתיים, נזק לרכוש, פגיעות פיזיות גופניות והוצאות אחרות קשורות. תשלום עלויות והוצאות אלה עשוי לפגוע בעסקיה של החברה וביכולתה לבצע חלוקות ו/או תשלומים לבעלי מניותיה. נוסף לכך, חוקים ותקנות מסוימים בנושאים סביבתיים ובנושאי בריאות ובטיחות מטילים אחריות על הבעלים או המפעילים וגם, במקרים מסוימים, הדיירים, של נדל"ן, לרבות עקב תנאי הבניה, למשל, ניהול ראוי וסילוק חומרים המכילים אסבסט או חומרים אחרים מסוכנים אחרים או תיקון תקלות בנושא איכות האוויר בפנים המבנה אשר יכולות להיגרם עקב עובש, אוורור בלתי נאות, זיהום כימי או ביולוגי, כמו גם סיבות נוספות. יתרה מכך, החברה עשויה לחוב באחריות בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שנגרמו כתוצאה מחשיפה לתנאי הבניה הנדרשים להלן.

אחריות סביבתית עשויה להשפיע על יכולתו של שוכר בנכסי החברה לבצע את תשלומי השכירות לחברה. בנוסף לכך, באם תוטל על החברה בעתיד אחריות סביבתית מהותית, היא עשויה להתמודד עם עלויות משמעותיות של טיפול במפגע, ולהתקשות במכירת הנכס הנגוע. עלויות או חבויות שהוטלו כתוצאה ממפגעים סביבתיים עשויים להשפיע לרעה על עסקיה של החברה, על תוצאות פעילותה, מצבה הכספי ועל יכולתה לשרת את החוב שלה ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

סיכונים הקשורים בשערי חליפין

3.א.7.

תנודתיות בשערי חליפין עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה. לחברת ה-BVI (Hertz Properties Group Limited) אגרות חוב שקליות הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובתוך כך מחזיקה החברה סכומי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשקלים. נכסים והתחייבויות שקליות של החברה מומרים לדולר ארה"ב על פי שער החליפין (שקל-דולר) בסוף שנת הדיווח ונתונים כאמור הנכללים בדוחות רווח והפסד מומרים לדולר על פי שער החליפין הממוצע באותה שנת דיווח. החברה מביאה לידי ביטוי את השינויים (נטו) של התאמות שער החליפין תחת שורת "רווח (הפסד) שערי מטבע" בדוחות רווח והפסד של החברה. בתקופות בהן שער דולר ארה"ב יורד לעומת השקל, תוצאות פעילות החברה עשויות להיות מושפעות באופן שלילי. כמו כן, תנודתיות בשער המטבע עשויה להביא לביצוע התאמות בנכסי והתחייבויות החברה אשר עשויות להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

בנוסף לכך, בעת התקשרות החברה, או חברות בנות שלה, בעסקאות בהן מעורב מטבע זר (שאינו דולר ארה"ב), כורכים סיכונים שער חליפין. רווחים או הפסדים הקשורים בעסקאות שער חליפין כלולים תחת שורת "רווח (הפסד) שערי מטבע" בדוחות ההכנסה המאוחדים של החברה (combined consolidated statement of income). יצוין כי החברה, מעת לעת, עשויה להתקשר בעסקאות גידור לשם בכדי להקטין במידת מה את הסיכונים הקשורים בשערי חליפין. עסקאות גידור אלו, אם וככל שיתבצעו, עשויות להקטין סיכון כאמור באופן חלקי או אף לא להקטינו כלל.

בנסיבות מסוימות, הכנסות שתפיק החברה מהפרשי שערי מטבע עשויות להיות מסווגות כ"הכנסה שאינה מוכרת" (non-qualifying income) לצרכי מבחני ה-75% או 95% הכנסות ברוטו בהם על החברה לעמוד בכדי לשמור על מעמדה כ-REIT. לאור כללים אלו, יתכן והחברה תידרש להגביל את השימוש במכשירי גידור או, בכפוף להגבלות על שווי וההכנסות מה-TRS (Taxable REIT subsidiaries) של החברה, לבצע עסקאות גידור אלו באמצעות TRS. ביצוע עסקאות גידור באמצעות TRS עשוי להגדיל את העלויות הכרוכות בעסקאות כאמור שכן ה-TRS של החברה יהיו נתונים לחבויות מס הכנסה שונות, או לחשוף את החברה למידת סיכון, הקשור בשערי ריבית, גבוה יותר מזו אשר הייתה החברה מעדיפה ליטול. כמו כן, הפסדים מעסקאות גידור ב-TRS לא יניבו לחברה, ככלל, הטבות מס למעט לשם קיזוז עתידי כנגד הכנסות חייבות במס באותו TRS, בכפוף למגבלות שונות.

4.א.7.

סיכונים הקשורים לחוב ולמימון החברה

4.1.א.7.

סך התחייבויות החברה עשויות לחשוף את החברה לסיכונים הנובעים מתנודות בשיעור הריבית ולסיכון כי החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה השונות בקשר לחובותיה.

תשלומי קרן וריבית על הלוואות עשויים להביא את החברה למצב בו מקורות המזומנים של החברה אינם מספיקים דיים לצורך תפעול נכיסה, תשלום הדיבידנדים המתוכננים או הנחוצים בכדי לשמור על סיווגה של החברה כ-REIT או כדי למנוע צורך בתשלום מיסים ברמת החברה המשולמים על ידי החברה במעמדה כ-REIT. רמת החוב והמגבלות שהוטלו על החברה במסגרת הסכמי חוב שונים בהם התקשרה עשויות להביא להשלכות שליליות משמעותיות, לרבות:

- תזרים המזומנים של החברה עשוי להיות לא מספיק לצורך עמידה בתשלומים קרן וריבית נדרשים;
- יתכן שהחברה לא תוכל ללוות סכומי כסף נוספים על פי צרכיה או בתנאים מועדפים, באופן שעשוי בין השאר, לפגוע ביכולתה לענות על צרכיה התפעוליים;
- החברה עשויה להיאלץ למכור נכס אחד או יותר מנכסיה, ויתכן שמכירה זו תיעשה בתנאים אשר אינם מטיבים עם החברה או תוך הפרה של אמות מידה פיננסיות מסוימות להן החברה עשויה להיות כפופה;
- תשלומי קרן וריבית על הלוואות עשויים להפחית את המזומנים הזמינים לחלוקה לבעלי המניות של החברה ולהביא את החברה למצב בוא מקורות המזומן שלה אינם מספיקים לצורך מימון הוצאותיה התפעוליות.
- החברה עשויה להפר אמות מידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת מסמכי הלוואה שלה, מצב העשוי להעניק למלווים את הזכות להאיץ את פירעון חבו החברה ועשוי גם להוביל לאובדן של נכס עקב עיקולו;
- יתכן שהחברה לא תוכל לבצע מימון מחדש של חוב קיים על נכסיה, או שתנאי המימון מחדש עשויים להיות נחותים מתנאי החוב המקורי של החברה;
- הפחתת מידת גמישותה של החברה להגיב לשינויים בתנאים עסקיים וכלכליים, הגבלת יכולתה של החברה לעמוד בלחצים תחרותיים וכן להגביר את מידת פגיעותה של החברה מהאטה כלכלית;; וכן
- חוסר יכולת פירעון של החברה במסגרת הלוואה כלשהי הכוללת התניית הפרה צולבת, עשויה לגרום לחדלות פירעון בחוב אחר.

אם אחד או יותר מהאירועים האמורים יתרחש, עסקי החברה, תוצאות פעילותה, מצבה הכספי ויכולתה לשרת את החוב שלה ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה עשויים להיפגע. נוסף לכך, עיקולים של נכסים עשויים ליצור לחברה חבויות מס על ההכנסה מבלי שיהיו לה הכנסות מזומן, דבר שעשוי לפגוע ביכולתה

לעמוד בדרישות החלוקה של חברה מסוג REIT כפי שהיא נדרשת בכפוף לחוק המס הפדרלי בארה"ב, או שהדבר עלול להגדיל את חבויית המס של חברות הנכס אשר משולמות על ידי החברה כחברה מסוג REIT.

4.2.7.א.

חובות החברה (debts) יגביל את יכולתה לעסוק בפעילויות עסקיות מסוימות, דבר שעשוי לפגוע במהלך עסקי החברה, בתוצאות פעילותה, במצבה הכספי וביכולתה לשרת את חובותיה ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה

ההסכמים הנוגעים לחוב הנוכחי של החברה כוללים אמות מידת פיננסיות מקובלות, והתחייבויות כספיות ותפעוליות נוספות אשר:

- מגבילות את יכולתה של החברה לגייס חוב נוסף;
- מגבילות את יכולתה של החברה להתקשר לבצע שעבודים נוספים;
- מגבילות את יכולתה של החברה לבצע השקעות מסוימות (לרבות הוצאות הון מסוימות);
- מגבילות את יכולתה של החברה להתמזג עם חברה אחרת;
- מגבילות את יכולתה של החברה למכור או לפרוע את נכסיה;
- מגבילות את יכולתה של החברה לחתום על חוזה שכירות חדשים או לקבוע הנחיות וקווים מנחים או לשנות באופן מהותי חוזה שכירות קיימים;
- מגבילות את יכולתה של החברה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה; וכן
- מחייבות את החברה לעמוד ביחסים מקובלים של יחסי אמות מידה פיננסיות, כגון דרישות יחס שווי נקי מוחשי מינימלי ויחס מינוף מרבי.

אי מילוי התחייבויות ועמידה באמות מידה פיננסיות כאמור עשוי להוביל להעמדה הלוואות של החברה לפרעון מיידי. מגבלות אלה יצמצמו את יכולתה של החברה לעסוק בפעילויות עסקיות מסוימות, מצב שעשוי לפגוע במהלך העסקים של החברה, בתוצאות פעילותיה, במצבה הכספי וביכולתה לשרת את החוב ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

4.3.7.א.

צמיחת החברה תלויה במימון ממקורות חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה ואשר יתכן שלא יהיו זמינים עבורה כלל או לא בתנאים מסחריים סבירים

על מנת לשמור על סיווגה של החברה כ-REIT, היא נדרשת על פי חוק המס הפדרלי בארה"ב, בין שאר הדברים, לחלק בכל שנה 90% לפחות מהכנסתה החייבת במס, אשר נקבעת ללא התחשבות בניכוי הדיבידנדים ששולמו ולהוציא כל רווח הון נקי שנוסף לחברה. כמו כן, החברה עשויה להיות כפופה למס הכנסה בשיעור מס חברות רגיל, במידה שתחלק פחות מ-100% מתוך הכנסות החברה החייבות במס, לרבות רווחי הון נקי כלשהם. עקב דרישות החלוקה הנ"ל, יתכן שהחברה לא תוכל לממן את צרכי המימון העתידיים שלה, לרבות מימון של רכישות נחוצות, מתוך תזרים המזומנים התפעולי ויתכן שיהיה על החברה להסתמך על מימון שמקורו מצדדים שלישיים. יתכן שהחברה לא תוכל לגייס מימון מצד שלישי בתנאים מועדפים, או אף שלא תוכל לגייס כלל מימון כאמור. כל חוב נוסף שתגייס החברה יגדיל את שיעור המינוף שלה ואת הסבירות להעמדה לפירעון מיידי של חובותיה. נגישות החברה למקורות מימון של צדדים שלישיים תלויה, בין היתר, בגורמים הבאים:

- תנאי שוק כלליים;
- תפיסת השוק את פוטנציאל הצמיחה של החברה;
- דירוגי החוב הנוכחיים של החברה;

- רווחי החברה העתידיים, הנוכחיים והצפויים ;
- תזרים המזומנים וחלוקות המזומנים של החברה ; וכן
- מחיר השוק של מניותיה הרגילות של החברה.

במידה והחברה לא תוכל לגייס הון ממקורות צד שלישי, יתכן שלא תוכל לרכוש או לפתח נכסים חדשים כאשר יעמדו בפניה הזדמנויות אסטרטגיות, לענות על דרישות ההון והצרכים התפעוליים של נכסה, לעמוד בהתחייבויות פירעון חובותיה או לבצע את חלוקות מזומן לבעלי מניותיה כפי שהיא נדרשת בכדי לשמור על סיווגה כחברה מסוג-REIT.

4.4.7.

התקשרות בהסכמי מימון מסוג משכנתא עשויות לחשוף את החברה לעיקול החזקותיה בנכסיה, מצב שעשוי לגרום לאובדן ההשקעה של החברה בנכסים הכפופים לאותו הסכם מימון

התקשרות בהסכם מימון מסוג משכנתא והתחייבויות אחרות הכוללות חוב מובטח מגדילות את סיכון החברה לאובדן נכסים לאור העובדה כי העמדה לפירעון מיידי של חוב מובטח כאמור עלול לגרום לעיקול נכסים מצד המלווים ובסופו של דבר לאובדן הנכס המובטח במקרה של העמדה הסכם מימון כאמור לפירעון מיידי. כל עיקול על נכס ממושכן או על קבוצת נכסים ממושכנים עשוי לפגוע בשווי הכולל של תיק הנכסים של החברה. לצורכי מס, עיקול של נכס כלשהו מנכסי החברה הכפוף להלוואת משכנתא מסוג נון-ריקורס עשוי להיות מוכר כמכירת הנכס במחיר רכישה השווה ליתרה הקיימת של החוב המובטח במשכנתא. במידה והיתרה הקיימת של החוב המובטח במשכנתא עולה על בסיס המס של החברה בנכס, תכיר החברה בהכנסה ממוסה על העיקול, אך לא תקבל הכנסות מזומן, מצב דברים אשר עשוי לפגוע ביכולתה לעמוד בדרישות החלוקה החלות על חברות מסוג REIT בכפוף לחוק המס הפדרלי בארה"ב.

4.5.7.

שיעורי ריבית משכנתאות גבוהים או אי זמינותו של גיוס חוב מסוג משכנתא עשויים להקשות על החברה לממן או לממן מחדש נכסים ובכך עשויים להפחית את מספר הנכסים שיכולה החברה לרכוש, להשפיע באופן שלילי על הכנסתה הנקייה ולהפחית את כמות המזומן הזמין לחלוקות

אם חוב משכנתא אינו זמין בתעריפים סבירים, יתכן שלא תוכל החברה לממן את רכישתם של נכסים. אם החברה מגייסת חוב משכנתא על נכס, יתכן שלא תוכל לממן מחדש את החוב על הנכס כאשר יגיע מועד פירעון החוב, או לבצע מימון מחדש של החוב בתנאים מועדפים. באם שיעורי הריבית יהיו גבוהים יותר כאשר החברה תהיה מעוניינת לבצע מימון מחדש של נכס מנכסה, הכנסות החברה עשויים לפחות. באם איזה מן האירועים הללו יתרחש, תזרים המזומנים של החברה עשוי להצטמצם. מצב דברים זה, בהתאמה, עשוי להפחית את כמות המזומנים הזמינים של החברה לצורך חלוקה לבעלי מניותיה ולפגוע ביכולתה לגייס הון נוסף על ידי הנפקת מניות נוספות או על ידי נטילת הלוואה נוספת. בנוסף לכך, תשלומי קרן וריבית אשר מבוצעים לצורך חובות החברה עשויים להשאיר בידי החברה מזומן בסכום שאינו מספיק לביצוע החלוקות הנחוצות לבעלי מניות החברה בכדי לעמוד בדרישות החלוקה שהוטלו על חברות מסוג REIT בכפוף לחוק המס הפדרלי בארה"ב.

4.6.7.

קיומן של תניות במסמכי ההלוואה של חברות הנכס של החברה בדבר ניהולם היומיומי של נכסי החברה ובדבר שיעור ההחזקה המינימלי של בני משפחת הרץ בנכסים כאמור עשוי למנוע או לעכב שינוי שליטה

מסמכי ההלוואה ברמת חברות הנכס של החברה מכילים תניות על פיהן מר יהודה הרץ נדרש להמשיך ולנהל את פעילות היום ביום בנכס (day-to-day operations) וכי כל אחד מילדי הרץ יחזיק לפחות 3.33% מהזכויות בנכס כאמור במישרין או בעקיפין. אלא אם תשלם החברה מימון מחדש לנכסים כאמור, תניות כאמור לעיל עשויים להביא לעיכוב, דחייה ואף מניעה של שינוי שליטה בחברה אשר עשוי להיות

אטרקטיבי לבעלי המניות בה. אין באפשרות החברה להבטיח כי תשלים מימונים מחדש כאמור, או כי יהיה באפשרותה לבצע מימונים מחדש כאמור, לאיזה מנכסי החברה בשיעורי ריבית ותנאים סבירים.

סיכונים הקשורים לקשרי החברה עם חברת הייעוץ וחברות קשורות לו

5.א.7.

נכון למועד התסקיף לא מועסקים בחברה עובדים באופן ישיר ויתכן כי לא תוכל למצוא מחליפים ראויים במידה ויובאו לסיומם הסכם שירותי המטה והסכם הייעוץ

5.1.א.7.

נכון למועד התסקיף לא מועסקים בחברה עובדים באופן ישיר. טרם מועד השלמת ההנפקה, תתקשר החברה בסכם שירותי מטה עם קבוצת הרץ, חברה קשורה לחברת הייעוץ, לשם קבלת שירותי הנהלה בכירה אשר יסופקו על ידי נושאי המשרה הבכירים בחברה אשר מכהנים גם כנושאי משרה בקבוצת הרץ ובחברות הקשורות לה. כמו כן, נושאי משרה ואישים אחרים בחברה אשר יספקו שירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם הייעוץ הינם עובדים של חברה הייעוץ, לרבות עובדים משמעותיים מסוימים (key employees) אשר המשך מתן שירותים על ידם לחברה אינה מובטחת.

נושאי המשרה של החברה אינם מחויבים להקדיש חלק מסוים מזמנם לעסקי החברה והנם בעלי מחויבויות אחרות בקשר עם תפקידם ב- בקבוצת הרץ ובחברות קשורות לה, לרבות חברת הייעוץ. כתוצאה מכך, יתכן ואישים כאמור לא יוכלו להקדיש תמיד את כמות הזמן הדרושה מזמנם לניהול עסקי החברה ויתכן כי החברה לא תקבל את מידת התמיכה והסיוע אשר הייתה מקבלת אילו הייתה מנוהלת על ידי צוות הנהלה פנימי או אם הייתה מתקשרת בהסדרי ניהול אחרים. במידה והסכם שירותי המטה או הסכם השירותים הכולל יובאו לסיומם, יתכן כי החברה כי לא תוכל למצוא מחליפים ראויים לנושאי המשרה מה שעלול להביא להשפעה שלילית על פעילותה.

שינוי מהותי לרעה בקשרי החברה עם חברת הייעוץ עשוי להשפיע לרעה על מהלך העסקים של החברה ועל יכולתה להשיג את יעדי ההשקעה אותם הציבה לעצמה

5.2.א.7.

החברה מקבלת שירותי הנהלה חיצוניים מחברת הייעוץ, חברה קשורה של קבוצת הרץ, בכפוף לתנאי הסכם הייעוץ. על פי הסכם הייעוץ, חברת הייעוץ מספקת צוות ניהולי אשר יהיה אחראי להוציא לפועל את מדיניות ההשקעות של החברה, בכפוף להוראות, פיקוח ואישור דירקטוריון החברה. החברה נסמכת על חברת הייעוץ לשם תפעול אפקטיבי של עסקיה ולחברה הייעוץ נתן שיקול הדעת בנוגע ליישום המדיניות והאסטרטגיה התפעוליות של החברה, בכפוף לפיקוחו של דירקטוריון החברה. לחברת הייעוץ אין ניסיון קודם בניהול חברה ציבורית. במקרה שחברת הייעוץ לא תקצה משאבים מספיקים לביצוע התחייבויותיו כלפי החברה מכל סיבה שהיא, יתכן שלא תוכל החברה להשיג את יעדי ההשקעה אותם הציבה לעצמה או לשלם את החלוקות הנדרשות ממנה לבעלי מניותיה.

כמו כן, החברה נתונה לסיכון במסגרתו חברת הייעוץ עשויה להביא לסיומו את הסכם הייעוץ והחברה לא תוכל למצוא מחליף מתאים לחברת הייעוץ בתוך פרק זמן סביר, בעלות סבירה, או כלל. חברת הייעוץ רשאית להביא את הסכם הייעוץ לסיום בקלות אירוע הפרה מהותי של הסכם הייעוץ מצד החברה או בחלוף 90 ימים התרחשות אירוע של שינוי שליטה בחברה.

לחברת הייעוץ ולחברות קשורות לה עשויים להיות אינטרסים מנוגדים לאינטרסים של בעלי המניות הרגילות של החברה

5.3.א.7.

קיימים ניגודי עניינים בקשר שבין החברה לחברת הייעוץ ולצדדים קשורים לה לרבות קבוצת הרץ. נושאי המשרה של החברה הם גם מנהליה של קבוצת הרץ וחברת הייעוץ. כתוצאה מכך, הסכם שירותי המטה והסכם הייעוץ הושגו לאחר משא ומתן בין צדדים קשורים ותנאיהם עשויים שלא להיות מיטביים עבור

החברה באותו אופן כפי שהיו עשויים להיות לו הושגו לאחר משא ומתן עם צדדים שלישיים בלתי קשורים. בנוסף לכך, בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה, לחברת הייעוץ יש את הזכות להמליץ על מינויים של שלושה מתוך שבעת הדירקטורים בדירקטוריון החברה, ודירקטורים אלה עשויים להיות מושפעים מקשריהם עם חברת הייעוץ במסגרת קבלת החלטותיהם. חברת הייעוץ וצדדים קשורים לה, לרבות קבוצת הרץ, וכן מנהליה ועובדיה רשאים לעסוק בפעילויות עסקיות אחרות, בכפוף לתנאי הסכם שירותי המטה והסכם הייעוץ, שעשויות לצמצם את כמות הזמן שחברת הייעוץ, מנהליה או עובדיה מקדישים לחברה.

על מנת להימנע מכל ניגוד עניינים בפועל, פוטנציאלי או למראית עין עם חברת הייעוץ וצדדים קשורים לה, לרבות קבוצת הרץ, החברה מתכוונת לאמץ מדיניות ניגוד עניינים אשר תסייע בהתמודדות עם מספר ניגודי עניינים אפשריים הקשורים לפעילות החברה. עם זאת, אין כל ערובה לכך שמדיניות זו אכן תסייע להתמודד כהלכה עם כל ניגודי העניינים שעשויים להתעורר או כי היא תסייע להתמודד עם ניגודי עניינים אלה באופן המיטיב עם החברה. יתכן שניגודי עניינים בפועל, פוטנציאליים או למראית עין עשויים ליצור חוסר שביעות רצון מצד משקיעים, להוביל להתדיינות משפטית או לפעולות אכיפה רגולטוריות.

מציאת פתרון הולם לניגודי עניינים הינו הליך מורכב וקשה, ומוניטין החברה עשוי להיפגע באם תיכשל, או תוצג כמי שלא עמדה בצורה מיטבית, בהתמודדות ראויה עם אחד או יותר מניגודי העניינים הפוטנציאליים, בפועל או למראית עין. בדיקה רגולטורית דקדקנית של, או התדיינות משפטית בקשר עם ניגודי עניינים כאמור, עשויות להשפיע לרעה על מוניטין החברה, מצב שעשוי לפגוע באופן מהותי בעסקיה במספר אופנים לרבות הקושי בגיוס מימון נוסף, היעדר רצון של גורמים בשוק לבצע עסקים עם החברה, ירידה במחירי ניירות הערך של החברה וסיכון הנגרם מהתדיינות משפטית ופעולות אכיפה רגולטוריות.

תנאים מסוימים בהסכם הייעוץ עשויים להקשות על פיטורי חברת הייעוץ ולגרום לכך שעלותם תהיה גבוהה, ולעכב או למנוע שינוי בעסקאות שליטה

5.4.א.7.

על פי הוראות הסכם הייעוץ, אשר נכנס לתוקפו החל מחודש אוגוסט 2019, תקופת ההסכם הראשונה תהיה שבע שנים ממועד כניסתו לתוקף עם מנגנון חידוש כמפורט בסעיף 8.2.8.5 לעיל. היה והסכם הייעוץ יובא לסיומו על ידי חברת הייעוץ בעילה מוצדקת (for a cause) (לרבות במקרה של שינוי שליטה בחברה) או על ידי החברה מכל סיבה שהיא (without cause), או אז ישולם לחברת הייעוץ מענק פרישה בסך סכום דמי הייעוץ, עמלות הרכישה (acquisitions fees) ועמלות מימון (loan coordination fees) עבור 12 החודשים טרם מועד סיום הסכם הייעוץ כפול שניים. סכום מענק הפרישה לא יעלה על 2% מסך שווי נכסי החברה נכון למועד סיום ההסכם.

דמי ביטול הסכם הייעוץ עשויים לגרום לעיכוב, לדחייה או למניעה של שינוי בשליטה בחברה, אשר עשויה להיות כדאי לחברה מבחינה כלכלית.

על החברה לשלם דמי ייעוץ לחברת הייעוץ, ללא קשר לביצועי החברה

5.5.א.7.

זכאותה של חברת הייעוץ לדמי ייעוץ כמפורט בסעיף 7.12.3 לעיל, שאינם מבוססים על מדדי או יעדים ביצועיים, עשויה להפחית את התמריץ הניתן לה כדי להקדיש את זמנה ומאמציה לחיפוש השקעות הממקסמות את תשואותיהם הכוללות של בעלי מניות החברה. בהתאמה, מצב זה עשוי להשפיע באופן שלילי הן על יכולתה של החברה לבצע חלוקות לבעלי מניותיה והן על מחיר השוק של מניות החברה הרגילות.

סיכונים הקשורים למבנה הארגוני של החברה

6.א.7.

יכולתם של בעלי מניות החברה לשלוט במדיניות החברה ולבצע שליטה בחברה הינה מוגבלת על ידי מספר איסורים הנמנים במסמכי ההתאגדות של החברה ועל פי חוקי מדינת מרילנד

6.1.א.7.

הוראות מסוימות בחוקי מדינת מרילנד ובמסמכי ההתאגדות של החברה עשויים להניא צד שלישי מלהציע הצעה לרכישתה של החברה, אפילו באם בעלי מניותיה עשויים לראות בהצעה כהצעה המטיבה עימם. הוראות אלה כוללות את ההוראות הבאות:

- **הרכב דירקטוריון מסוג Staggered Board** – כמתואר בפרק 8 להלן, דירקטוריון החברה מורכב ממספר קבוצות דירקטורים המתמנות כל אחת לפרקי זמן שונים כך שבכל שנה מתמנים דירקטורים מאחת הקבוצות כאמור. תצורה זו דל דירקטוריון החברה מונעת מבעלי המניות של החברה להצביע מדי שנה על מינויים של כלל הדירקטורים בחברה (במסגרת האסיפה הכללית) ובכך דירקטורים עשויים לכהן בתפקידם לפרקי זמן ארוכים מאלו אשר היו רוצים בעלי המניות של החברה.
- **מספר הדירקטורים**: על פי מסמכי ההתאגדות של החברה, דירקטוריון החברה רשאי להגדיל או להקטין בכל עת את מספר חברי הדירקטוריון בדירקטוריון החברה.
- **הוראות הודעה מוקדמת בדבר הבאת מועמדים והעלאת הצעות מטעם בלי המניות**: על פי מסמכי ההתאגדות של החברה, הצעת מועמדים כדירקטורים בחברה או להעלאת כל נושא אחר בפני, אסיפה כלשהי של בעלי המניות מותנית במתן הודעה מוקדמת בכתב לבעלי המניות.
- **הוראה זו במסמכי ההתאגדות מגבילה את יכולתם של בעלי מניות החברה להציע מועמדים לכהונת דירקטורים בחברה או להצגת הצעות אחרות לאסיפת בעלי המניות, אלא אם קיבלה החברה הודעה על כך עובר לאסיפה. הוראה כאמור, בין היתר, עשויה לעכב, לדחות או למנוע עסקה או שינוי בשליטה בחברה אשר עשויים לכלול תשלום פרמיה לבעלי המניות של החברה או להטיב עימם באופן אחר.**
- **אימוץ חלקים מהדין הישראלי**: על פי מסמכי ההתאגדות, כל עוד ניירות ערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב ולא קיימת החרגה כלשהי על פי חוק ניירות ערך הישראלי, תהא החברה כפופה להוראות חוק החברות החלות על תאגיד אשר התאגד מחוץ לישראל והנפיק ניירות ערך בישראל. על פי הוראות חוק החברות, נדרש, בין היתר, כי רכישת מניות מעל לכמות מסוימת תיעשה בדרך של מכרז, כי עסקאות מסוימות בהם מעורבים דירקטורים, בעלי שליטה ונושאי משרה בחברה יאושרו באופן מסוים וכן מסדיר סוגיות נלוות לעסקאות מסוג זה כאמור. עמידה בהוראות הדין הישראלי כאמור עשויה לעכב, למנוע או ליצור קשיים ברכישת החברה, מה שעשוי למנוע שינוי שליטה.

- **מיזוגים ורכישות (Business Combinations):** בהתאם להוראות חוק החברות הישראלי וחוק החברות של מדינת מרילנד (Maryland General Corporation Law), על פי מסמכי ההתאגדות של החברה כל מיזוג מותנה בכך כי יוכרז ככדאי לחברה על ידי דירקטוריון החברה, יאושר על ידי לפחות 75% מחברי דירקטוריון החברה וכן מאושר על ידי: (א) ככל ונדרש אישור עסקה כאמור על ידי בעלי המניות של החברה מכוח סעיף קוגנטי בחוק החברות של מדינת מרילנד, רוב קולות בעלי המניות הזכאים להצביע בעניין וכן (ב) 75% או יותר מסך קולות בעלי המניות הזכאים להצביע בעניין באספת בעלי מניות בה נוכחים (באופן אישי או באמצעות יפוי כוח) לפחות 40% מבעלי המניות אשר זכאים להצביע בעניין. נוכחות באופן אישי או באמצעות יפוי כוח של לפחות 40% מבעלי המניות הזכאים להצביע בעניין תהווה את הקוורום הדרשו לקיום אספת בעלי מניות כאמור. יישום הוראות אלו עשוי לעכב או למנוע עסקאות או שינוי שליטה בחברה אשר יתכן ובעלי מניות החברה ימצאו כי הם בתנאים טובים להם או כאלו הכוללים תשלום פרמיה לבעלי המניות.

- **מגבלות בעלות:** על מנת שהחברה תקבל הכרה כ-REIT, לא יותר מ-50% משווי הון המניות המונפק (outstanding) של החברה יכול שיהיה בבעלות, ישירה או עקיפה, של חמישה אנשים או פחות (כהגדרת המונח "אדם" בחוק המס הפדרלי בארה"ב, הכוללת ישויות מסוימות כגון חברות פרטיות) במועד כלשהו במהלך המחצית האחרונה של שנת מס כלשהי (החל משנת המס השנייה בה החברה מסווגת כ-REIT). לצורך סיווג החברה כ-REIT, מסמכי ההתאגדות של החברה קובעים כי אף אדם אינו רשאי להיות בעלים מוטב (beneficially) או בעלים בפועל (constructively) של יותר מאשר 7.5% בשווי המצרפי של המניות הקיימות של החברה מכל הסוגים או הסדרות, או יותר מאשר 7.5% בשווי או במספר המניות, לפי הערך המגביל יותר, מתוך סך המניות הרגילות המונפקות של החברה. מסמכי ההתאגדות של החברה קובעים בנוסף כי המטרה היחידה של מגבלות אלה על בעלות כאמור היא בכדי לשמר את מעמד החברה כ-REIT בכפוף לחוק המס הפדרלי בארה"ב, וכי דירקטוריון החברה רשאי להעניק פטורים מהמגבלות על העברת בעלות של מניות, בכפוף לתנאים שנקבעו במסמכי ההתאגדות של החברה. יחד עם זאת, המגבלות על בעלות בחברה עשויות למנוע או לעכב שינוי בשליטה בחברה וגם, כתוצאה מכך, לפגוע ביכולתם של בעלי המניות של החברה לממש פרמיה עבור מניותיהם הרגילות.

כל אחד מהנושאים אשר נדונו לעיל עשוי לעכב, להניא או למנוע שינוי שליטה בחברה גם במקרה בו העסקה המוצעת היא במחיר פרמיה מעל מחיר השוק הנוכחי באותה עת עבור מניות החברה הרגילות. נוסף לכך, הוראות אלה עשויות לחול במקרים בהם חלק מבעלי המניות שוקלים עסקה המיטיבה עימם. כתוצאה מכך, מחיר המניה הרגילה של החברה עשוי להיות מושפע באופן שלילי מהוראות אלה.

במסמכי ההתאגדות של החברה אומצו מספר סעיפים המבוססים על הדין הישראלי אשר הינם שונים מסעיפים הנפוצים במסמכי התאגדות של תאגידים במדינת מרילנד; חלק מסעיפים אלו במסמכי ההתאגדות של החברה עשויים להיות לא אכיפים ובעלי המניות של החברה עשויים להיות מושפעים מכך באופן שלילי

6.2.א.7.

מסמכי ההתאגדות של החברה מכילים סעיפים שונים הלוקחים מהדין הישראלי אשר משנים את מסמכי ההתאגדות של החברה באופן מהותי ממסמכי התאגדות מקובלים של תאגידים תחת חוק החברות של מרילנד. בעוד חוק החברות של מרילנד מאפשר לחברות לאמץ במסמכי ההתאגדות שלהן סעיפים השונים מהסעיפים המקובלים תחת חוק החברות במרילנד, סעיפים מסוימות במסמכי ההתאגדות של החברה עשויים שלא להיות בתאימות עם המדיניות הציבורית במדינת מרילנד אף אם הנם תואמים מבחינה סטטוטורית עם חוק החברות מרילנד ועשויים בכך שלא להיות ברי אכיפה בקרות אירוע של סכסוך משפטי.

הוראות מסוימות בהסכם השותפות של ה-OP עשויות לעכב או למנוע את רכישת החברה

הוראות בהסכם השותפות של ה-OP עשויות לעכב או להקשות על רכישה של החברה או שינויים ביכולת השליטה בה. הוראות אלה עשויות להניא צדדים שלישיים ממתן הצעות הכרוכות ברכישת החברה או בשינוי השליטה בה, וזאת חרף העובדה כי בעלי מניות רגילות עשויים לראות בהצעות אלה, ככל ויתממשו, כהצעות אטרקטיביות. כל עוד החברה מחזיקה בפחות מ- 50% מסך מיחידות ה- OP המוקצות, ה-OP תהיה מנועה מלבצע פעולה מהפעולות המפורטות להלן מבלי לקבל לפני כן את אישור מחזיקי יחידות ה-OP המייצגים את מרבית יחידות ה-OP המוקצות (להוציא יחידות OP המוחזקות על ידי החברה וחברות קשורות לה):

- השלמת עסקאות מהותיות (כגון: מיזוג, איחוד, מכירה, העברה או השכרה של כל או חלק מהותי מנכסי ה-OP או חיסולה של ה-OP);
- עריכת תיקונים ושינויים מהותיים בהסכם השותפות של ה-OP;
- העברת זכויות החברה בשותפות ה-OP או ביצוע עסקה במסגרתה תחדל החברה מלשמש כגוף השולט בשותף הכללי של שותפות ה-OP;
- יציאה של השותף הכללי של שותפות ה-OP מהסכם ה-OP;
- ביצעו המחאה כללית לטובת נושים או מינוי או הסכמה למינויו של נאמן או אפוטרופוס לכל או חלק מנכסי ה-OP; או
- בנוסף, ה-OP מספקת לחברה, כשותף כללי, במקרים מסוימים, לעדכן את הסכם השותפות אשר יגרום ל-OP להנפיק יחידות עם תנאים אשר עשויים לעכב, לדחות או למנוע מיזוג או שינוי אחר בשליטה בחברה או ב-OP ללא הסכמת השותפים המוגבלים.

לחברה ובעלי מניותיה זכויות מוגבלות לנקיטת פעולות נגד דירקטורים ונושאי משרה בחברה, מצב שעשוי להגביל את אפשרותם לפעול במקרה בו אם הם בדעה כי פעולות הדירקטורים ונושאי המשרה אינם מיטיבים עימם

החוק במרילנד קובע כי בכפוף להוראות המובאות להלן דירקטור של קרן השקעות נדל"ן במרילנד אינו חייב באופן אישי בגין התחייבויותיה של קרן כאמור אולם, במידה ודירקטור יימצא חייב באופן אחר, ההוראות שבראשית ס"ק זה אינן משחררות את הדירקטור מאחריות כלשהי כלפי הקרן או בעלי ניירות הערך שלה בגין כל פעולה המהווה חוסר תום לב, כוונה למעילה בתפקיד, רשלנות רבתי או פזיזות בנוגע לחובות הדירקטור. על פי חוק החברות הישראלי, חברה רשאית להעניק שיפוי דירקטור בגין חבויות מסוימות, תשלומים והוצאות בהם הוא נושא בגין מעשים שביצע כנושא משרה בחברה (כהגדרת המונח בחוק החברות הישראלי). על פי חוק החברות הישראלי, חברה אינה רשאית להעניק שיפוי או פטור (exculpate) נושא משרה בחברה בעבור כל אחד מהבאים: (א) הפרת חובת האמונים, להוציא מעשים אשר ביצע נושא המשרה בתום לב והיה לו בסיס סביר להאמין כי לא יפגעו בחברה; (ב) הפרת חובת הזהירות תוך כוונה או תוך רשלנות, להוציא הפרות אשר מקורן מהתנהלותו הרשלנית של נושא המשרה; (ג) מעשה או מחדל תוך כוונה להפקת רווח אישי לא כדין; או (ד) כנס או היטל אשר הושט על נושא משרה. עם השלמת ההנפקה, בהתאם להוראות הדין במרילנד והדין בישראל, מסמכי ההתאגדות של החברה יגבילו את אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה שלה כלפי החברה וכלפי בעלי מניותיה בגין נזקים כספיים, למעט בגין חבות הנובעת מ:

- קבלה בפועל של הטבה או רווח בלתי ראויים בכסף, ברכוש או בשירותים ; או
- פסק דין חלוט המבסס חוסר תום לב בכוונת מכוון של דירקטור או נושא משרה בחברה אשר היה מהותי לעילת התביעה בגינה ניתן פסק הדין כאמור.

כמו כן, החל ממועד השלמת ההנפקה, מסמכי ההתאגדות של החברה יאפשרו לחייב את החברה, לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בה בגין פעולות שננקטו על ידם במסגרת כהונתם או בתפקידים אחרים בהם ישמשו, בהיקף המרבי המותר על פי הדין הרלוונטי במרילנד, כפי שיתעדכן מעת לעת, כל עוד ניירות ערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב ולא תהיה החרגה רלוונטית תחת חוק ניירות ערך הישראלי, וכן חוק החברות הישראלי. הסכמי שיפוי עליהם צפויה לחתום החברה עם הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירים בה יחייבו אותה לשפות דירקטורים ונושאי משרה בגין פעולות שננקטו על ידם במסגרת כהונתם בהיקף המרבי המותר על פי הדין במרילנד והדין הישראלי. כתוצאה מכך, החברה ובעלי מניותיה עשויים להיות בעלי זכויות יותר מוגבלות כנגד הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפיכך, במקרה שפעולות שננקטו בחוסר תום לב על ידי מי מהדירקטורים או נושאי המשרה של החברה פוגעות בביצועי החברה, כוחם של בעלי המניות לתבוע פיצויים בשל כך מדירקטורים או מנושאי משרה אלה יהיה מוגבל. נוסף לכך, החברה תהיה מחויבת להעניק החזר הוצאות משפט (אף טרם סיום המשפט) שהוצאו על ידי הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירים שלה, והחברה, על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה, עשויה להעניק החזר הוצאות משפט (אף טרם סיום המשפט) מראש לעובדי החברה ושילוחיהם, בקשר עם הליכים משפטיים.

חברות בנות של החברה עשויות להיות מנועות מביצוע חלוקות ותשלומים אחרים לחברה

6.5.א.7.

ה-OP וחברות בנות לה (חברות הנכס) מחזיקות בזכויות הבעלות לכלל נכסי החברה וכן אחריות לניהול פעילותם. כתוצאה מכך, החברה תלויה בחלוקות ובתשלומים אחרים מה-OP ומהחברות הבנות כאמור על מנת לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות ולצבצב תשלומים למשקיעי החברה. יכולתן של חברות בנות כאמור לבצע חלוקות ותשלומים אחרים לחברה תלויה בהכנסותיהן ובתזרים המזומנים שלהן, וכן עשויה להיות כפופה למגבלות על פי חוק או חוזה.

כמו כן, החברה כבעלת הזכויות ההוניות בחברות הבנות כאמור, הינה בעלת זכות לקבלת נכסים בעת פירוקן או ארגון מחדש של חברות בנות כאמור אשר הינה נחותה לתביעות של נושי אותן חברות בנות כאמור. כלומר, במידה והחברה תוכר כנושה של חברות בנות אלה, תביעותיה של החברה עשויות להיות נחותות ביחס לזכויות לבטוחה או שעבוד אשר הועמדו בקשר עם התחייבויות שנטלה חברת נכס.

בסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות ההשקעה והמימון של החברה, ללא צורך בקבלת אישור בעלי המניות, להגדיל שיעור המינוף בה ובכך להגדיל את הסיכון לקרות אירוע הפרה תחת התחייבויותיה לגורמים ממנים

6.6.א.7.

מדיניות החברה, לרבות בעניין להשקעות, מינוף, מימון, צמיחה, חוב והיוון, תיקבע על ידי דירקטוריון החברה או על ידי וועדות מוועדותיו או נושאי המשרה להם האציל דירקטוריון החברה את הסמכות האמורה. בנוסף, מסמכי ההתאגדות של החברה אינם מגבילים את תקרת סכום או אחוז החוב, הממומן או אחר, שהחברה רשאית ליטול. דירקטוריון החברה יקבע את סכום הדיבידנדים או חלוקות אחרות אשר תבצע החברה לבעלי מניותיה. דירקטוריון החברה או וועדה מוועדותיו או נושאי המשרה להם הואצלו החלטות אלה, יהיו בעלי היכולת לעדכן או לתקן מדיניות זו ומדיניות אחרת בכל עת וללא צורך בהצבעה של בעלי מניות החברה. כך למשל, מדיניות החברה בנושא חוב עשויה להשתנות, להגדיל את שיעור המינוף בחברה ואת חובותיה, דבר אשר עשוי להגדיל את הסיכון לקרות אירוע הפרה תחת התחייבויותיה השונות לגורמים הממנים. בנוסף, שינוי במדיניות ההשקעה של החברה, לרבות באופן בו היא מקצה את משאביה בין נכסיה הקיימים או סוגי הנכסים בהם החברה מעוניינת להשקיע, עשוי להגדיל את חשיפתה לסיכונים שער ריבית, תנודות בשוק הנדל"ן וסחירות (נזילות) מוגבלת. כל שינוי

במדיניות החברה כאמור עשוי להיות בעל השפעה שלילית על עסקיה, תוצאות הפעילויות, מצבה הכספי ועל יכולתה לשרת את חובותיה ולבצע חלוקות לבעלי מניותיה.

6.7.א.7.

ניגודי עניינים בין אינטרסים של בעלי המניות בחברה לבין אינטרסים של בעלי יחידות השתתפות ב-OP אשר שעשוי למנוע קבלת החלטות עסקיות המטיבות אם בעלי המניות בחברה

ניגודי עניינים עשויים מהעבר השני. על פי הדין במרילנד, דירקטורים ונושאי המשרה בחברה נושאים בחובות כלפיה בכל הקשור לניהול החברה. במקביל, גם כן על פי הדין במרילנד, החברה, כשותף הכללי של ה-OP, נושאת בחובות אמונים וחבה בהתחייבויות שונות כלפי ה-OP והשותפים המוגבלים בה וכן כלפי הסכם שותפות ה-OP בכל הקשור בניהול ה-OP. חובת האמונים והתחייבות אלו של החברה כשותף הכללי של ה-OP עשויות לעמוד בסתירה לחובות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כלפי החברה.

על פי הדין במדינת דלוור (מקום התאגדות ה-OP), שותף כללי של שותפות מוגבלת בדלוור נושא בחובות אמונים וזהירות כלפי השותפות והשותפים בה, ועליו לבצע את תפקידיו ולממש את זכויותיו כשותף כללי במסגרת הסכם השותפות או הדין בדלוור בהתאם לחובות תום הלב וההגינות (fair dealing). הסכם שותפות ה-OP קובע כי, במקרה של סתירה בין אינטרסים של ה-OP או שותף כלשהו בה, מהעבר האחד, ואינטרסים של החברה או בעלי מניותיה, מהעבר האחר, החברה, בתפקידה כשותף הכללי של ה-OP, אינה כפופה לאף מגבלה המונעת ממנה להעדיף את האינטרסים של החברה או של בעלי מניותיה, וכי כל פעולה או אי פעולה מצידה או מצד הדירקטורים בה המעניקה עדיפות לאינטרסים של החברה או של בעלי מניותיה, שאינה מובילה להפרה של הזכויות החוזיות המוקנות לשותפים המוגבלים ב-OP במסגרת הסכם שותפות ה-OP, אינה מפרה את חובת האמונים שהחברה, בתפקידה כשותף הכללי של ה-OP, חייבת כלפי ה-OP והשותפים בה.

בנוסף, הסכם שותפות ה-OP קובע כי החברה לא תהיה חייבת כלפי ה-OP או שותף כלשהו בה בגין נזקים כספיים עקב הפסדים או חבויות שנגרמו, או הטבות שלא קיבלו ממה-OP או שותף מוגבל כלשהו בה, למעט חבות בגין נזק מכוון או רשלנות רבתי. ה-OP חייבת לשפות את החברה, את הדירקטורים ונושאי המשרה בה, את נושאי המשרה של ה-OP וכן מועמדים של החברה, בגין כל התביעות הקשורות לפעילויותיה של ה-OP, אלא אם (1) פעולה או מחדל של אדם אשר היוו חלק מהותי מהעניין העומד בבסיס התביעה, בוצעו בחוסר תום לב או שהיו תוצאה של חוסר כנות מכוונת; (2) אדם קיבל בפועל הטבה אישית לא ראויה תוך הפרה של הסכם שותפות ה-OP; או (3) במקרה של הליך פלילי, לאדם המשופה הייתה סיבה סבירה להאמין שהפעולה או המחדל היו בלתי חוקיים. השותפות התפעולית חייבת לשלם או להחזיר את ההוצאות הסבירות של כל אדם כאמור לאחר שקיבלה ממנו אישור בכתב כי הוא מאמין בתום לב כי מתקיים במעשיו סטנדרט ההתנהגות הנדרש לשם קבלת שיפוי, וכן התחייבות בכתב להחזר סכומים ששולמו או ניתנו מראש אם בסופו של דבר יקבע כי האדם כאמור לא עמד בסטנדרט ההתנהגות הנדרש לשיפוי. ה-OP לא תשפה או תשלם מראש כספים לאדם כלשהו ביחס לכל פעולה ביוזמת האדם המבקש שיפוי ללא אישור החברה (למעט עבור הליכים כלשהם שנפתחו לצורך אכיפת זכותו של האדם האמור לשיפוי במסגרת הסכם ה-OP) או אם האדם נמצא אחראי כלפי ה-OP לגבי חלק כלשהו של טענה כלשהי בתביעה.

6.8.א.7.

תנאי הליך הרה-ארגון וההסכמים הקשורים בו סוכמו לאחר משא ומתן בין משקיעי הרץ לקבוצת הרץ ויתכן שאינם מיטביים עבור החברה כפי שהיו עשויים להיות לו סוכמו במסגרת משא ומתן עם צדדים שלישיים בלתי קשורים

תנאי הליך הרה-ארגון וההסכמים הקשורים בו, לרבות הסכמי השקעה/מיזוג שונים, סוכמו במסגרת משא ומתן בין משקיעי הרץ וקבוצת הרץ לפני בחירתם של הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים בחברה. כתוצאה מכך, יתכן ותנאי הרה-ארגון אינם מיטביים עם החברה כפי שהיו עשויים להיות לו סוכמו לאחר משא ומתן עם צדדים שלישיים בלתי קשורים. בנוסף, ערך המניות הרגילות ויחידות ה-OP

שהחברה הנפיקה במסגרת הליך הרה-ארגון יגדל או יפחת כתלות בעלייה או ירידה של מחיר מניה רגילה של החברה. כמתואר בפרק 2 לתשקיף, מחיר ההנפקה הראשונה לציבור ייקבע בדרך של הצעה לא אחידה ו/או בדרך של מכרז בהצעה אחידה. מחיר ההצעה הראשונה לציבור אינו קשור בהכרח לערך הרשום של החברה בספרים או לשווי השוק ההוגן של נכסיה. יתרה מכך, בעקבות הרה-ארגון, יתכן כי לחלק מנושאי המשרה הבכירים של החברה הייתה עשויה להיות יכולת להשפיע על הסוג וכמות ההטבות שהם יקבלו מחברת הייעוץ עבור ניהול החברה. בנוסף, נושאי משרה בכירים מסוימים של חברת הייעוץ היו בעלי זכויות בעלות משמעותיות בקבוצת הרץ ועל כן ויקבלו הטבות כלכליות משמעותיות כתוצאה מהרה-ארגון. לפיכך, הרה-ארגון וההסכמים הקשורים בו עשויים שלא להיטיב עם החברה כפי שהיו עשויים להיות לו סוכמו במסגרת משא ומתן עם צדדים שלישיים בלתי קשורים.

6.9.א.7.

החברה עשויה להידרש לפצות חלק ממעבירי הנכסים לחברה במסגרת הרה-ארגון, בהתאם להוראות הסכם הגנת מס (tax protection agreement), בעבור חבויות מס בהן הם עלולים לשאת בעת מכירת נכסים כאמור

מכירה על ידי החברה של נכסים מסוימים אשר הועברו לבעלותה במסגרת הרה-ארגון צפויה להביא את מעבירי הנכסים כאמור להכרה בחבויות מס הכנסה משמעותיות. בהתאם להוראות הסכם הגנת מס (tax protection agreement) בו התקשרה ה-OP עם חלק ממעבירי הנכסים כאמור (להלן בס"ק זה: "**הסכם הגנת המס**" ו- "**צד מוגן**"), הסכימה ה-OP שלא למכור, להחליף או dispose מ-10 נכסים מסוימים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד השלמת הליך הרה-ארגון (להלן בס"ק זה: "**תקופת הגנת המס**") במסגרת עסקה אשר תביא את הצדדים המוגנים להכרה בהכנסות - built-in gain. בקשר עם אחד מ-10 הנכסים כאמור, Gateway Center, על פי הוראות הסכם הגנת המס, העברות בנכס יבוצעו רק בדרך של 1031 exchange גם מעבר לתקופת 12 החודשים כאמור. במידה והחברה תמכור אחד יותר מ-10 הנכסים כאמור במהלך תקופת הגנת המס, ה-OP, בכפוף לחריגים מסוימים, תידרש לשלם לכל אחד מהצדדים המוגנים סכום השווה למס הפדרלי האמריקאי, המדינתי והמקומי אשר בו אותו צד מוגן יחוב בגין ההכרה ברווחים built-in gain המשויכים (allocated) לו, כאשר סכומי מס אלו יחושבו על בסיס שיעורי המס הפדרלי, מדינתי ומקומי הגובים ביותר כמו כן חבויות מס אשר יקומו כתוצאה מהתשלום אותו תשלם ה-OP לצד מוגן כאמור. כתוצאה מכך, יתכן ולחברה יקומו חבויות בסכומים הנדרשים על פי הסכם הגנת המס.

6.10.א.7.

הערכת חסר של החברה בנוגע לשיעורי מס פדרלי הניתנים לניכוי בקשר עם ביצוע חלוקה לבעלי מניות החברה אשר אינם תושבי ארה"ב, עשויה להביא לכך כי החברה תחוב במסים נוספים, ברמת חברות הנכס, לרבות קנסות וריביות עבור ניכוי מס כאמור

בנוגע לחלוקות שהחברה מעריכה שיהיה באפשרותה לבצע מתוך ההכנסות והרווחים הנוכחיים או הצבורים שלה, החברה מצפה כי יהיה באפשרותה לנכות מס הכנסה פדרלי של ארה"ב בשיעור של 30% על כל חלוקה כאמור שבוצעה לבעל מניות שאינו אמריקאי, אלא אם חל מס לפי אמנת מס כלשהי בשיעור נמוך יותר או אם החלוקה היא הכנסה הקשורה בפועל למסחר או לעסק של בעל מניות לא-אמריקאי, בכל אחד מהמקרים, כפי שאושר כדין בטופס W-8 מתאים של רשות המיסים האמריקאית (IRS). במידה והחברה תעריך בהערכת חסר, סכום חלוקה כאמור וכנגזרת לכך את הסכום לניכוי מתוך ההכנסות ורווחיה הנוכחיים או הנצברים, בכל מקרה תחול עליה החובה לניכוי הסכום בהתאם להערכת החלוקה הראשונית, חובה אשר עשויה להביא לקנסות וריביות. במידה ואכן החברה תחוב בחובה כאמור, בכוונת החברה לבצע ניכוי על יתרת הסכום (שלא חולק בפועל) במסגרת חלוקות אחרות שתבצע החברה בהמשך לבעלי המניות אליהם נגע הניכוי בחסר האמור. יחד עם זאת, אין כל ערובה לכך כי יתאפשר ניכוי לבעל מניות כאמור בעתיד וכן ניכוי במקור בכלל במסגרת חלוקות עתידיות. כך למשל, אם בעל מניות כאמור העביר את מניותיו לאחר ביצוע החלוקה בחסר כאמור או עם סכום הניכוי במקור שיש להשלים הינו בסכום העולה על חלוקות עתידיות כאמור.

בנסיבות האמורות החברה תהיה מחויבת לשלם את כל המסים, לרבות קנסות וריבית כלשהם, לרשות המיסים האמריקאית, אשר עשויים (1) לפגוע ביכולת החברה לעמוד בדרישות החלוקה של REIT שהוטלו על פי חוק המס הפדרלי בארה"ב, (2) להגדיל את חבות המס ברמת חברות הנכס אשר ישולם על ידי החברה כ-REIT, וכן (3) להפחית את סכום המזומן הזמין לצורך חלוקות עתידיות לכל בעלי מניות החברה.

סיכונים הקשורים במיסוי אמריקאי לבעלי מניות שאינם תושבי ארה"ב

7.א.7.

החברה תידרש לנכות מס הכנסה בקשר עם חלוקות מסוימות לבעלי מניותיה אשר אינם תושבי ארה"ב כמפורט פרק 2 לתשקיף. ניכוי מס כאמור, בנסיבות מסוימות, עשו להיות מוחזר למחזיקי מניות החברה שאינם תושבי ארה"ב אשר הגישו בקשה להחזר מס פדרלי בארה"ב. כמו כן, יתכן ומחזיקי מניות מסוימים כאמור ידרשו להגיש בקשות פדרליות להחזר מס בארה"ב בקשר עם רווחי הון שמקורם מחלוקת דיבידנד ככל ומניות החברה לא יסחרו באופן תדיר בבורסת ניירות ערך מוכרת בתוך ארה"ב. על אף כי בכוונת החברה לפעול לכך כי מניותיה יסחרו באופן תדיר בבורסה מוכרת בתוך ארה"ב אין כל בטוחה כי הדבר אכן יתרחש. למפרטים נוספים אודות חבויות המס של בעלי מניות החברה ראו פרק 2 לתשקיף.

סיכונים הקשורים למעמד החברה כ-REIT

8.א.7.

אי עמידה בתנאים או אי שמירה על התנאים הדרושים להכרה בחברה כ-REIT יביאו להשלכות שליליות משמעותיות על שווי מניות החברה הרגילות

8.1.א.7.

בכוונת החברה להיות מוכרת כ-REIT ולעמוד בדרישות הנחוצות לשם כך, החל בשנת המס של החברה המסתיימת ביום 31 בדצמבר, 2019. חוק המס הפדרלי בארה"ב מחייב בדרך כלל כי REIT תחלק לפחות 90% מהכנסתה החייבת במס (ללא התייחסות לניכוי הדיבידנדים ששולמו ולהוציא רווחי הון נטו) לבעלי המניות בכל שנה, וכן לשלם מס בשיעור מס החברות הרגיל במידה שהיא מחלקת פחות מ-100% מהכנסתה החייבת במס (לרבות רווחי הון) בשנה נתונה. בנוסף, REIT נדרשת לשלם 4% מס בלו שאינו ניתן לניכוי על הסכום, אם קיים, שבו החלוקות שהיא מבצעת בשנה קלנדרית נמוך מסכום 85% מהכנסתה הרגילה, 95% מהכנסתה הנקייה מרווח הון ו-100% מהכנסתה שאינה ניתנת לחלוקה משנים קודמות. על מנת להימנע ממס הכנסה ומס בלו פדראליים אמריקאים ברמת חברות הנכס, החברה צופה שתחלק לפחות 100% מהכנסתה החייבת במס בכל שנה.

החברה מאמינה כי הוקמה ואורגנה, פעלה ותפעל, באופן שיאפשר לה לעמוד בדרישות להכרה כ-REIT החל בשנת המס המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019. עם זאת, החברה אינה יכולה להבטיח שהוקמה ושהינה מאורגנת וכן שפעלה או שתפעל באופן זה, לאור העובדה כי הכרה כ-REIT כרוכה ביישום הוראות טכניות מורכבות של חוק המס הפדרלי בארה"ב הניתנות לפרשנות משפטית ומנהלית מוגבלת, ואשר כרוכות בקביעת עובדות ונסיבות שלא כולן בשליטת החברה. החברה לא ביקשה ואינה מתכוונת לבקש פסיקה (רולינג) משירות מס ההכנסה (Internal Revenue Service), או ה-IRS, לכך שהיא עומדת בדרישות ההכרה כ-REIT.

מורכבותן של ההוראות האמורות ושל תקנות משרד האוצר האמריקאי הרלוונטיות גדולה אף יותר במקרה של REIT אשר, מחזיקה בנכסיה דרך שותפות אחת או יותר, באופן בו מחזיקה החברה. יתרה מכך, על מנת לעמוד בתנאי ההכרה כ-REIT, על החברה לעמוד, על בסיס שוטף, במגוון מבחנים בנוגע לאופי והגיוון של נכסיה והכנסותיה, בעלותה במניותיה המונפקות (Outstanding), היעדר הכנסות דחיות שהועברו "בירושה" מתקופות בהן החברה לא הייתה מסוג REIT וסכום החלוקות שמבצעת החברה. יכולת החברה לעמוד במבחנים הנגועים לנכסיה תלויה בניחות שתבצע למאפייניהם ולשווי השוק ההוגן של נכסיה, אשר חלקם אינם ניתנים לקביעה מדויקת, ואשר לגביהם לא תשיג החברה שמאות עצמאית.

ציות החברה לדרישות בדבר הכנסה ברוטו ונכסים רבעוניים של REIT תלוי גם ביכולתה לנהל בהצלחה את הרכב ההכנסה ברוטו והנכסים שלה על בסיס שוטף. חקיקה עתידית, תקנות חדשות, פרשנויות מנהליות או החלטות של בתי משפט עשויים לשנות באופן משמעותי את חוקי המס או את יישומם של חוקי המס ביחס לעמידה בדרישות ההכרה כ-REIT לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי או את השלכות מס ההכנסה הפדראלי האמריקאי על הכרה כאמור. לפיכך, יתכן שלא ניתן יהיה לעמוד בדרישות להכרה כ-REIT.

אם, ביחס לשנת מס כלשהי, החברה לא תשמר את הכרתה כ-REIT, לא יהיה ביכולתה להפחית חלוקות לבעלי מניותיה במסגרת חישוב הכנסתה החייבת במס. אם החברה לא תהיה זכאית לסעד במסגרת הוראות החוק הרלוונטיות, היא גם לא תוכל לשמר את הכרתה כ-REIT עבור ארבע שנות המס שלאחר מכן. אם החברה לא תוכר כ-REIT, אזי היא תהיה כפופה למס הכנסה ברמת חברות הנכס על הכנסתה החייבת במס בשיעור מס חברות רגיל. כתוצאה מכך, הסכום הזמין לחלוקה לבעלי המניות הרגילות של החברה יופחת עבור השנה או השנים הרלוונטיות, והחברה לא תידרש לבצע חלוקות נוספות לבעלי מניותיה. בנוסף, חוסר ההכרה כ-REIT עשוי לפגוע ביכולת החברה להרחיב את עסקיה, לגייס הון ולפגוע בשווי המניה הרגילה שלה.

החברה עשויה להיות חייבת במיסים מסוימים חרף הכרתה כ-REIT

8.2.א.7.

אף אם החברה תוכר כ-REIT, היא תהיה כפופה למספר מסים פדראליים, מדינתיים ומקומיים בארה"ב על הכנסתה ורכושה, על ההכנסה חייבת במס אשר לא תוחלק לבעלי מניותיה, על הכנסה נטו מ"עסקאות אסורות" מסוימות, ועל הכנסה מפעילויות מסוימות שבוצעו כתוצאה מחילוט. החברה עשויה, בנסיבות מסוימות, להידרש לשלם מס בלו או קנס (שגובהו עשוי להיות משמעותי) על מנת לנצל הוראת סעד אחת או יותר במסגרת הקוד על מנת לשמר את הכרתה כ-REIT. בנוסף, החברה עשויה לספק שירותים שלא נהוג לספקם על ידי בעלי נכסים (Land Lord), להחזיק בנכסים למכירה ולעסוק בפעילויות אחרות (כגון עסקי ניהול) דרך חברות בנות חייבות במס מסוג REIT, או חברות TRS (Taxable REIT subsidiaries), וההכנסה של חברות בנות אלה תהיה כפופה למס הכנסה פדראלי אמריקאי בשיעור מס החברות הרגיל. בנוסף, במידה שהחברה תבצע פעילויות מחוץ לארצות הברית, פעילויותיה תהיינה כפופות למסים זרים חלים, ללא קשר למעמדה כ-REIT לצורכי מס אמריקאי.

אם ה-OP תסווג כתאגיד מסוג Corporation לצרכי מס הכנסה פדרלי, החברה תחידל מלהיות מוכרת כ-REIT.

8.3.א.7.

החברה מעריכה כי ה-OP עומדת בדרישות ותמשיך לעמוד בדרישות להגדרתה כשותפות לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי. בהנחה שה-OP תעמוד בדרישות ההגדרה של שותפות לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי, היא לא תהיה כפופה למס הכנסה פדראלי אמריקאי על הכנסתה. תחת הנחה זו, השותפים ב-OP, הכוללים את החברה, ידרשו לשלם מס על החלק היחסי המיוחס להם מתוך הכנסת ה-OP. עם זאת, לא ניתן לתת כל בטוחה לכך שה-IRS לא יערער על מעמדה של השותפות התפעולית כשותפות לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי, או כי בית משפט לא יקבל ערעור כזה. לדוגמה, השותפות התפעולית תטופל כתאגיד מסוג Corporation לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי אם היא תיחשב "שותפות הנסחרת בציבור" ופחות מ-90% מהכנסתה מורכבת מ"הכנסה מזכה" על פי חוק המס הפדרלי בארה"ב. אם ה-IRS יתייחס אל השותפות התפעולית כתאגיד מסוג Corporation לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי, החברה לא תעמוד במבחני ההכנסה ברוטו ובמבחנים מסוימים הנוגעים לנכסיה החלים על חברות REIT ולפיכך, החברה תחידל מלהיות מוכרת כ-REIT, וה-OP תהיה כפופה למס הכנסה פדראלי, מדינתי ומקומי אמריקאי. תשלום מס הכנסה על ידי ה-OP יפחית באופן משמעותי את סכום המזומן הזמין ברשות ה-OP לצורך מילוי התחייבויותיה לביצוע תשלומי קרן וריבית על חובותיה ולביצוע חלוקה לשותפים בה, הכוללים בין היתר את החברה.

דיבידנדים המחולקים על ידי חברות REIT על פי רוב אינם עומדים בדרישות לשיעורי מס מופחתים

דיבידנדים המחולקים על ידי חברות REIT על פי רוב אינם עומדים בדרישות לשיעורי מס מופחתים החלים על דיבידנדים לבעלי מניות אמריקאים שהנם יחידים ולפיכך ממוסים כהכנסה רגילה בעת תשלומם לבעלי המניות האמורים. עם זאת, ה-TCJA (Tax Cuts and Jobs Act) קובע הפחתה של עד 20% מדיבידנדים רגילים של REIT של נישום שאינו תאגיד, כאשר הפחתה זו מתוכננת לפקוע עבור שנות המס המתחילות לאחר 31 בדצמבר, 2025. על אף ששיעור מס הכנסה פדראלי אמריקאי מופחת החל על הכנסה מדיבידנדים של תאגידים רגילים (שאינם מסוג REIT) אינו פוגע במיסוי של חברות REIT או בדיבידנדים ששולמו על ידי חברות REIT, שיעורי המס הטובים יותר החלים על דיבידנדים המחולקים על ידי תאגידיים רגילים כאמור יכולים לגרום למשקיעים שהם יחידים, קרנות ועיזבונות או הרגישים מבחינה אחרת לשיעורי מס נמוכים יותר כאמור להתייחס להשקעות בחברות REIT כאל השקעות פחות אטרקטיביות באופן יחסי מהשקעות במניות של תאגידים שאינם REIT המחלקים דיבידנדים, מצב שעלול לפגוע בשווי המניות של חברות REIT, לרבות מניותיה הרגילות של החברה.

ציות לדרישות הנחוצות לסיווג כ-REIT עשוי לגרום לחברה לוותר על הזדמנויות אשר היו יכולות להיות אטרקטיביות או לממש חלק מהשקעות החברה

על מנת לעמוד בדרישות ההכרה כ-REIT לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי, על החברה להמשיך לעמוד במבחנים הקשורים, בין היתר, למקורות ההכנסה של החברה, לאופי וגיוון הנכסים שלה, לסכומים אשר מחולקים לבעלי מניותיה ולבעלות על המניות שלה. החברה עשויה להידרש לבצע חלוקות לבעלי מניותיה במועדים שאינם נוחים לחברה או כשאין ברשותה מזומנים זמינים לחלוקה. לכן, ציות לדרישות REIT עשוי, לדוגמה, לפגוע ביכולת החברה לבצע השקעות מסוימות אשר היו יכולות להיות אטרקטיביות או לפגוע ביכולת החברה לבצע פעילויות אחרות אשר היו יכולות להטיב עמה ובעלי מניותיה, או שעשוי לחייב את החברה ליטול הלוואות או לממש השקעות בתנאי שוק לא מיטביים וגם, לפיכך, עשוי לפגוע בביצועי השקעותיה.

כ-REIT, בסוף כל רבעון קלנדרי, לפחות 75% משווי נכסי החברה חייב להיות מורכב ממזומן, פריטי מזומן, ניירות ערך ממשלתיים ונכסי נדל"ן. יתרת השקעות החברה בניירות ערך (למעט מזומן, פריטי מזומן, ניירות ערך ממשלתיים, ניירות ערך שהונפקו על ידי TRS ונכסי נדל"ן) בדרך כלל אינה כוללת יותר מ-10% ממניות ההצבעה הקיימות של כל מנפיק יחיד או יותר מ-10% מהשווי הכולל של ניירות הערך הקיימים של כל מנפיק יחיד. בנוסף, לא יותר מ-5% משווי הנכסים הכולל של החברה (להוציא מזומן, פריטי מזומן, ניירות ערך ממשלתיים, ניירות ערך שהונפקו על ידי TRS ונכסי נדל"ן) יכולים לכלול ניירות ערך של מנפיק יחיד כלשהו, לא יותר מ-20% משווי ניירות הערך הכולל של החברה יכולים להיות מיוצגים על ידי נכסים כאלה. כמו כן לא יותר מ-25% משווי סך נכסי החברה יכל להיות מיוצג על ידי "מוצרי חוב" המונפקים על ידי REIT ציבורית אשר אינם מובטחים באמצעות שעבוד על נכס נדל"ן.

יצוין כי אם עמדה החברה בסופו של רבעון מסוים בדרישות האמורות, אך לא עמדה בהן ברבעון העוקב, על החברה לתקן זאת בתוך 30 ימים לאחר סוף הרבעון הקלנדרי או לעמוד בהוראות סעד סטטוטוריות אחרות מסוימות, על מנת להימנע מאובדן ההכרה כ-REIT. כתוצאה מכך, החברה עשויה להידרש לממש מתוך הפורטפוליו שלה השקעות אשר היו יכולות להיות אטרקטיביות. פעולות אלה עשויות להוביל להפחתת הכנסתה של החברה והסכומים הזמינים לחלוקה לבעלי מניותיה.

החברה עשויה לחוב במס עונשין בשיעור של 100% על עסקאות אסורות שהחברה תתקשר בהן, או להידרש לוותר על הזדמנויות מסוימות שהיו יכולות להיות בעלות תועלת לחברה על מנת להימנע ממס עונשין על עסקאות אסורות.

אם נקבע שהחברה החזיקה, רכשה או פיתחה נכס אשר הוא בעיקר לשם מכירה ללקוחות במהלך הרגיל של עסקי החברה, היא עשויה להיות כפופה למס בגין "עסקאות אסורות" בשיעור של 100% בהתאם לחוקי המס הפדראליים של ארה"ב על הרווח ממכירת הנכס, אלא אם המכירה מוכרת לצורך אחד או יותר מהחריגים על פי דין (המכונים בשם safe harbor) עבור נכסים שהוחזקו על ידי למשך שנתיים לפחות ואשר עומדים בדרישות שונות נוספות (או שהמכירה מבוצעת דרך TRS וגם, לפיכך, כפופה למס חברות פדראלי אמריקאי על תאגיד).

על פי החוק הקיים, השאלה אם נכס מוחזק בעיקר לצורך מכירה ללקוחות במהלך הרגיל של המסחר או העסקים היא שאלה עובדתית שתלויה בכל העובדות והנסיבות. החברה מתכוונת להחזיק, וכן במידה שהדבר מצוי בשליטתה, לגרום לכך שמזם משותף כלשהו בו ה-OP היא שותפה בהחזקות, בנכסים להשקעה מתוך ציפייה לעליית ערך בטווח הארוך, לעסוק בעסקי רכישה, בעלות, תפעול ופיתוח של הנכסים, ולבצע דיספוזיציות של נכסי החברה ושל נכסים אחרים שנרכשו לאחר תאריך תשקיף זה בהתאם ליעדי ההשקעה של החברה (ולחזיק בהשקעות שאינן עומדות בקריטריונים אלה דרך TRS). על בסיס יעדי ההשקעה של החברה, היא צופה כי באופן כללי, נכסיה (להוציא אינטרסים מסוימים שהחברה מתכוונת להחזיק דרך TRS) אינם צריכים להיחשב נכס המוחזק בעיקר לצורך מכירה ללקוחות במהלך העסקים הרגיל החברה. עם זאת, יתכן שלא תמיד יהיה זה מעשי עבור החברה לעמוד בהוראות אחד מחריגי safe harbor, ולפיכך, היא עשויה להיות כפופה למס עונשין בשיעור 100% על הרווח מדיספוזיציות של נכסים אם תחשב החברה כמי שהחזיקה בנכס בעיקר לצורך מכירה ללקוחות במהלך עסקיה הרגיל.

האפשרות לחבות במס בגין "עסקאות האסורות" באמור לעיל עשויה לגרום לכך שהחברה תוותר על דיספוזיציות פוטנציאליות של נכס או לכך שתוותר על הזדמנויות אחרות שהיו עשויות להיות אטרקטיביות עבורה, או להחזיק בהשקעות או לבצע דיספוזיציות אחרות או הזדמנויות אחרות דרך TRS, דבר שעשוי לגרום באופן כללי להטלת מס חברות.

דרישות החלוקה של REIT עשויות להשפיע לרעה על נזילות החברה ולפגוע ביכולתה לממש את התוכנית העסקית שלה

8.6.א.7.

על מנת לשמר את סיווגה של החברה כ-REIT ולעמוד בדרישות החלוקה של REIT, יתכן שיהיה עליה לשנות את תכניתיה העסקיות. תזרים המזומנים של החברה מפעילותה עשוי שלא להספיק למימון החלוקות הנדרשות, לדוגמה, כתוצאה מפערי זמנים בין תזרים המזומנים של החברה וההכרה בהכנסה לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי, הוצאת הוצאות הוניות שאינן ניתנות לניכוי, השפעת מגבלות על יכולת ניכוי ריבית והפסד תפעולי נטו בהתאם ל-TCJA, יצירת עתודות, תשלום שירות חוב נדרש או תשלומי פחת, או הצורך בביצוע השקעות נוספות בנכסי נדל"ן. היותו של תזרים המזומנים של החברה בלתי מספיק כיסוי דרישות החלוקה שלה עשוי לגרום לחברה (1) למכור נכסים בתנאי שוק שליליים, (2) ליטול הלוואות בתנאים לא נוחים, (3) לחלק סכומים שאחרת היו מושקעים ברכישות עתידיות או בהוצאות הון או משמשים להחזר חוב, (4) לחלק דיבידנדים בצורה של "דיבידנד מניח ממוסה" ("taxable stock dividends"), או (5) להשתמש בעתודות מזומן, על מנת לעמוד בדרישות החלוקה של REIT. כתוצאה מכך, עמידה בדרישות החלוקה של REIT עשוי להשפיע לרעה על שווי השוק של המניות הרגילות של החברה. חוסר היכולת של החברה לעמוד בדרישות החלוקה בה, באמצעות תזרים המזומנים שלה, עשוי להשפיע לרעה על יכולתה לגייס חוב לטווח הקצר, הארוך או למכור מניות. בנוסף, אם החברה תאלץ לממש את נכסיה כדי להחזיר התחייבויות למלוויה או כדי לבצע חלוקות לבעלי מניותיה, היא עשויה לחוב במס בשיעור של 100% על כל רווח שנוצר מפעולה כאמור וזאת אם החברה תמכור נכסים המוכרים כנכסים המוחזקים בעיקר לצורך מכירה ללקוחות במהלך העסקים הרגיל של החברה.

כוחו של דירקטוריון החברה לבטל את סיווגה של החברה כ-REIT שלא באישור בעלי מניותיה עשוי לגרום להשלכות שליליות על בעלי המניות של החברה

8.7.א.7.

תקנון ההתאגדות של החברה קובע כי דירקטוריון החברה רשאי לבטל או לסיים באופן אחר את בחירתה של החברה להיות מסווגת כ-REIT, ללא אישור בעלי מניותיה, אם דירקטוריון החברה קובע כי אין זה באינטרס החברה להיות מוכר כ-REIT. אם החברה תאבד את הכרתה כ-REIT, היא לא תורשה לבצע ניכויים בגין דיבידנדים ששולמו לבעלי מניותיה במסגרת חישוב הכנסתה החייבת במס והיא תהיה כפופה למס הכנסה פדראלי אמריקאי בשיעור מס החברות הרגיל ולמסים מדינתיים ומקומיים, העשויים להיות בעלי השלכות שליליות על התשואה הכללית של בעלי מניות החברה.

7.8.8. יכולת החברה לספק שירותים מסוימים לשוכרים בנכסיה עשויה להיות מוגבלת על פי הכללים החלים על תאגידים מסוג REIT, או שיהיה עליה לספקם דרך TRS(Taxable REIT subsidiaries)

כ-REIT, החברה אינה יכולה לספק שירותים לשוכרים בנכסיה, למעט שוכרים שמקובל לספק עבורם שירותים על ידי בעל הנכס, והחברה אינה יכולה להפיק הכנסה מצד שלישי שמספק שירותים אלה. אם החברה תוותר על אספקת שירותים כאמור לשוכרים בנכסיה, היא עשויה להימצא בעמדת נחיתות מול מתחרים שאינם כפופים לאותן הגבלות. עם זאת, החברה יכולה לספק שירותים לא-מקובלים כאמור לשוכרים בנכסיה או לחלוק בהכנסה משירותים כאמור אם היא מבצעת דרך TRS, על אף שההכנסה המתקבלת דרך ה-TRS תחוב במס חברות.

7.8.9. על אף שהשימוש של החברה בחברות TRS עשוי לצמצם באופן חלקי את ההשפעה של צורך החברה לעמוד בדרישות הנחוצות לשם שמירת סיווגה כחברה מסוג כ-REIT, ישנן מגבלות על יכולתה להחזיק בבעלותה חברות TRS, ואי ציות למגבלות אלו יסכן את סיווגה של החברה כ-REIT ועשוי להוביל להחלת מס בלוי בשיעור 100%.

חברת REIT רשאית להחזיק בבעלותה 100% מהמניות של חברת TRS אחת או יותר. חברת TRS רשאית להחזיק נכסים ולהרוויח הכנסה שלא תחשב כ"הכנסה" או "נכסים" לצורכי מס לו היו מוחזקים או מורווחים ישירות על ידי REIT. הן החברה הבת והן ה-REIT חייבות לבחור במשותף להתייחס לחברה הבת כ-TRS. תאגיד יוכר באופן אוטומטי כ-TRS, אם ה-TRS מחזיק בבעלות, ישירות או בעקיפין, ביותר מ-35% מזכויות ההצבעה או משווי מניותיו. ככלל, לא יותר מ-20% (משווי הנכסים של REIT יכול להיות מורכב מניירות ערך של חברת TRS אחת או יותר. בנוסף, הכללים החלים על REIT מגבילים את יכולת ניכוי הריבית ששולמה או נצברה על ידי TRS ל-REIT המחזיקה בה וזאת כדי להבטיח שה-TRS כפופה לרמה המתאימה של מיסוי החברות. הכללים האמורים גם מטילים מס בלוי בשיעור 100% על עסקאות מסוימות בין TRS וה-REIT המחזיקה בה המוכרות כעסקאות שלא בוצעו על בסיס תנאי השוק.

בכוונת החברה לבחור במשותף חברה אחת או יותר אשר יטופלו כ-TRS במסגרת חוק המס הפדרלי בארה"ב לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי. חברות אלה וכל TRS אחרת שהחברה תקים, ישלמו מס הכנסה פדראלי, מדינתי ומקומי אמריקאי על הכנסתם החייבת במס, והכנסתם הנקייה לאחר מס תהיה זמינה לחלוקה לחברה, אך היא אינה בהכרח נדרשת לחלוקה ל-REIT אלא אם הדבר נחוץ כדי לשמור על הכרת החברה כ-REIT. על אף שהחברה תעקוב אחר שווים המצרפי של ניירות הערך של חברות TRS כאמור וכן בכוונתה לנהל את ענייניה כך שניירות ערך אלה ייצגו פחות מ-20% משווי הנכסים הכולל של החברה, אין כל בטוחה לכך שהחברה תוכל לציית למגבלות החלות על ה-TRS בכל תנאי השוק.

7.8.10. שינויי חקיקה ורגולציה עשויים להיות בעלי השפעה שלילית על החברה ובעלי המניות בה

הכללים העוסקים במיסוי פדראלי, מדינתי ומקומי אמריקאי על הכנסה מצויים בבחינה תמידיה של מחוקקים, ה-IRS ומשרד האוצר האמריקאי. שינויים בחוקי המס (שינויים שעשויים להיות בעלי תחולה רטרואקטיבית) עשויים להשפיע לרעה על בעלי מניות החברה או על החברה עצמה. בשנים האחרונות, שינויים רבים כאלה בוצעו, וככל הנראה יתבצעו שינויים כאלה בעתיד. החברה אינה יכולה לצפות האם, מתי, באיזו צורה, או באילו מועדים יכנסו לתוקף דברי חקיקה, קביעה או החלטה בנוגע לחוקים, תקנות

ופסיקות מס, שעשויים לגרום להגדלת חבות המס של החברה או של בעלי מניותיה או לחייב שינויים באופן בו פועלת החברה על מנת למזער את הגדלת חבות המס כאמור. גירעון בהכנסות ממסים במדינות ורשויות מוניציפליות בהן החברה פועלת עשוי להוביל לעליה בתדירות ובהיקפם של שינויים כאמור. אם שינויים כאלה יתרחשו, החברה עשויה להידרש לשלם מסים נוספים על הנכסים או על ההכנסה שלה ו/או להיות כפופה להגבלות נוספות. עלויות מס מוגדלות אלה עשויות, בין היתר, להשפיע לרעה על מצבה הכספי של החברה, על תוצאות הפעילות שלה ועל המזומנים העומדים לרשותה לחלוקת דיבידנדים. בעלי מניות החברה נקראים להתייעץ עם יועצי המס שלהם בנוגע להשפעה שעשויה להיות לחקיקה שנחקקה לאחרונה על השקעתם וביחס למצבן של התפתחויות והצעות חקיקה, רגולציה או מנהל והשפעתן האפשרית של אלו על השקעתם במניות החברה.

ביום 22 בדצמבר, 2017, נשיא ארצות הברית דונלד טראמפ חתם על רפורמת המס בארה"ב המכונה the Tax Cuts and Jobs Act (ה-TCJA). ה-TCJA הביא לשינויים משמעותיים בחוק מנס הכנסה הפדרלי בארה"ב, לרבות מספר הוראות המשפיעות על המיסוי של חברות REIT ובעלי המניות שלהן. שינויים אלה כוללים הפחתה קבועה של שיעור מס החברות החל באופן כללי, הפחתה כללית של שיעור המס החל על יחידים ונישומים אחרים שאינם תאגידים לשנות המס המתחילות לאחר יום 31 בדצמבר, 2017 ולפני יום 1 בינואר, 2026, ביטול או שינוי של ניכויים מסוימים שהותרו בעבר (לרבות יכולת ניכוי ריבית מוגבלת באופן משמעותי וגם, ליחידים, הניכוי של מיסים מדינתיים ומקומיים לא עסקיים), וכן, לשנות המס המתחילות ביום 31 בדצמבר, 2017 ולפני יום 1 בינואר, 2016, מתן שיעורי מיסוי מועדפים דרך ניכוי של עד 20% (בכפוף למגבלות מסוימות) על מרבית הדיבידנדים הרגילים של REIT והכנסה מסוימת ממסחר או מעסק של נישומים שאינם תאגידים. ה-TCJA גם מטיל מגבלות חדשות על ניכוי הפסדים תפעוליים נקיים, שעשויות לגרום לכך שעל החברה יהיה לבצע ניכוי מס נוספים לבעלי מניותיה על מנת לעמוד בדרישות החלוקה החלות על REIT או להימנע ממסים על הכנסה ורווחים שמורים. השפעתם של השינויים המשמעותיים שבוצעו על ידי ה-TCJA כרוכה בחוסר ודאות גבוה, ותידרש הנחיה מנהלית על מנת להעריך באופן מלא את השפעתן של הוראות רבות הכלולות בו. השפעתם של תיקונים טכניים כלשהם ביחס ל-TCJA עשויה להיות שלילית לגבי החברה ולגבי בעלי מניותיה.

חקיקה מהעת האחרונה בנוגע לביקורת מס על שותפויות עשויה לשנות את הצד שנושא בחבות מס במקרה ששותפות בת כלשהי של החברה (כגון ה-OP) מבוקרת ונבחנת על ידי רשויות המס

8.11.א.7.

בשנת 2015 תיקן הקונגרס האמריקאי את הכללים החלים על ביקורות מס הכנסה פדראלית על שותפויות (כגון ה-OP) ועל גביית מס כתוצאה מביקורות כאמור או מהליכי מס אחרים, באופן כללי לגבי שנות המס המתחילות לאחר יום 31 בדצמבר, 2017. במסגרת הכללים החדשים, השותפות עצמה עשויה להיות חייבת בגין עליה היפותטית במסים ברמת השותף בה (לרבות ריבית וקנסות) כתוצאה מהתאמה של פריטי המס של השותפות לביקורת המס, ללא קשר לשינויים בהרכב השותפים בשותפות כאמור (או בעלותם היחסית) בין השנה הנתונה לביקורת מס והשנה בה התקיימה ההתאמה כאמור. הכללים החדשים כוללים גם שיטה חלופית לבחירה במסגרתה מסים נוספים כתוצאה מההתאמה כאמור נגבים מהשותפים המושפעים (הנקראת לעתים "push-out"), בכפוף לשיעור ריבית גבוה יותר מהשיעור אשר היה חל לולא שיטה זו. תקנות משרד האוצר האמריקאי שפורסמו לאחרונה קובעות כי כאשר בחירת push-out כאמור גורמת לגבייה משותף בשותפות, שהוא עצמו שותפות, של חלקו מתוך המיסים הנוספים האמורים מההתאמה, שותפות כאמור עשויה לגרום לכך שמיסים נוספים כאמור יוצאו (pushed out) לשותפים שלו עצמו. בנוסף, תקנות משרד האוצר האמריקאי קובעות כי כאשר בחירת push-out משפיעה על שותף שהוא REIT, אז ה-REIT כאמור עשויה להשתמש בנהלי דיבידנד על גירעון (Deficiency Dividend) ביחס להתאמות הנובעות כתוצאה מבחירה כאמור. ישנן עדיין שאלות רבות באשר לאופן בו הכללים החדשים יחולו, ואין זה ברור נכון למועד התשקיף איזו השפעה תהיה לחקיקה זו על החברה. עם זאת, שינויים אלה עשויים להגדיל את המס, הריבית ו/או הקנסות הפדראליים שהיו עשויים להיות מוטלים על החברה במקרה של ביקורת מס הכנסה פדראלית של שותפות בת (כגון ה-OP).

7.א.12.8.

שינויים בשיעורי מס רכוש או הערכות שווי חדשות לנכסי החברה על ידי רשויות המס עשויים להביא להגדלת שיעור מס הרכוש בו חבה החברה, דבר אשר עשוי להשפיע על תזרים המזומנים של החברה.

גם במקרה בו החברה מוכרת כ-REIT לצורכי מס הכנסה פדראלי אמריקאי, תידרש החברה לשלם מיסים מדינתיים ומקומיים בגין נכסיה. מיסי המקרקעין על נכסי החברה עשויים לגדול ככל ששיעורי מס הרכוש משתנים או ככל ששווי נכסי החברה מוערך או יוערך מחדש על ידי רשויות המיסוי. בפרט, תיק הנכסים של החברה עשוי לעבור הערכה מחדש על ידי רשויות המס בעקבות מהנפקה זו. לפיכך, סכום מיסי הרכוש שהחברה תשלם בעתיד עשוי לגדול באופן משמעותי בהשוואה לזה ששולם בעבר וגידול זה עשוי שלא להיות מכוסה על ידי השוכרים בנכסי החברה בהתאם להסכמי השכירות של החברה. במידה מיסי הרכוש שהחברה משלמת יגדלו, אז המצב הכספי, תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים, שער המניה הסחיר של מניות רגילות של החברה ויכולתה למלא לעמוד בהתחייבויות לתשלומי קרן וריבית שלה וביצוע חלוקות לבעלי מניותיה, עשויים להיות מושפעים לרעה.

7.א.9.

סיכונים הקשורים להנפקה זו

7.א.1.9.

לא היה קיים "שוק" עבור המניה הרגילה של החברה לפני הנפקה זו, ויתכן ושוק פעיל כאמור עשוי שלא להתפתח או להישמר לאחר מועד ההנפקה

לפני מועד ההנפקה, לא היה כל "שוק" למניות הרגילות של החברה, ולא ניתן לתת כל בטוחה לכך ששוק מסחר פעיל יתפתח או יישמר לאחר מועד ההנפקה או כי המניה הרגילה של החברה תימכר מחדש במחיר ההצעה הראשונה לציבור או מעליו. החברה מתכוונת לפנות בבקשה לרישום המניה הרגילה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ואינה צופה צופה שיתפתח שוק מסחר פעיל בארצות הברית.

מחיר ההצעה הראשונה לציבור של המניה הרגילה של החברה ייקבע בהליך המתואר ביתר פירוט בפרק 2 לתשקיף. שווי השוק של המניה הרגילה של החברה עשוי להיות מושפע באופן משמעותי מתנאי השוק הכלליים, לרבות ההיקף בו יתפתח שוק משנה עבור המניה הרגילה שלה לאחר השלמת הנפקה זו, היקף העניין של המשקיעים המוסדיים בחברה, המוניטין הכללי של חברות REIT והאטרקטיביות של מניותיהם בהשוואה למניות אחרות (לרבות ניירות ערך שהונפקו על ידי חברות מבוססות נדל"ן אחרות) וביצועיה הכספיים של החברה.

7.א.2.9.

יתכן והחברה לא תגייס במסגרת ההנפקה הראשונה לציבור סכומי כסף מספיקים להגשמת מטרותיה העסקיות

במסגרת ההנפקה הראשונה לציבור, אין כמות מינימלית של מניות הנדרשת להשלמת ההנפקה. בהתאם לכך, יתכן כי סכומי הכסף שיגויסו במסגרת ההנפקה כאמור לא יספיקו לשם הגשמת מטרותיה העסקיות של החברה. יתרה מכך, ככל ויגויס סכום כסף נמוך, יתכן כי חלק ניכר מסכום גיוס כאמור ואף סך כל סכום הגיוס האמור ישמש לכיסוי הוצאות ההנפקה בלבד.

7.א.3.9.

לאחר מועד ההנפקה, מחיר השוק ונפח המסחר של המניה הרגילה של החברה עשויים להיות תנודתיים לאחר

אף אם יתפתח שוק מסחר פעיל עבור המניה הרגילה של החברה, המחיר בו היא תסחר עשוי להיות תנודתי. בנוסף, נפח המסחר במניה הרגילה של החברה עשוי לעבור תנודות ולגרום להתרחשותן של תנודות משמעותיות במחיר. אם המחיר בו תסחר מניה רגילה של החברה יירד באופן משמעותי, יתכן שבעל מניות יתקשה למכור מחדש את מניותיו במחיר ההצעה הראשונה לציבור או מעליו. החברה אינה יכולה להבטיח שבמחיר המסחר של המניה הרגילה שלה לא יחולו תנודות או ירידות משמעותיות בעתיד.

חלק מהגורמים שעשויים להשפיע לרעה על מחיר המניה של החברה או לגרום לתנודתיות במחיר או בנפח המסחר של המניה הרגילה של החברה הם :

- שינויים בפועל או שינויים צפויים בתוצאות הפעילות הרבעונית או בדיבידנדים של החברה ;
- שינויים בהוראות שונות הקשורות לביצועים כספיים ;
- פרסום דוחות מחקר אודות החברה או אודות תעשיית הנדל"ן ;
- עליות בשיעורי הריבית בשוק אשר יובילו לכך כי רוכשי מניות החברה ידרשו תשואה גבוהה יותר ;
- שינויים בשוויים בשוק של חברות דומות ;
- הנפקות של מניות רגילות לאחר מימוש או הבשלת של מענקי הון (דוגמת אופציות) או זכויות של שותפים מוגבלים ב-OP ;
- תגובת שוק שלילית לחוב נוסף כלשהו שהחברה תיטול בעתיד ;
- הצטרפות או עזיבה של אנשי צוות ניהול מרכזיים ;
- פעולות של בעלי מניות מוסדיים ;
- ספקולציה בעיתונות או בקהילת המשקיעים ;
- ההתממשות של גורם כלשהו מבין גורמי הסיכון האחרים שהוצגו בתשקיף ;
- היקף העניין של משקיעים בניירות הערך של החברה ;
- המוניטין הכללי של חברות REIT והאטרקטיביות של מניות החברה בהשוואה למניות אחרות, לרבות ניירות ערך שהונפקו על ידי חברות נדל"ן אחרות ;
- שווי נכסי החברה ;
- אופן המשקיעים בשוק המניות ואגרות החוב, באופן כללי ;
- שינויים בחוקי מס ;
- הנפקות הון עתידיות ;
- אי-עמידה בהנחיות הקשורות לביצועים כספיים ;
- אי עמידה בדרישות הנדרשות להכרת הנכס כ-REIT ושמירה סיווגה כאמור ; וכן
- תנאי השוק ותנאים כלכליים כלליים.

בעבר, התדיינויות משפטיות מסוג תובענות ייצוגיות בניירות ערך נפתחו לעתים קרובות נגד חברות לאחר תקופות של תנודתיות במחיר המניה הרגילה שלהן. סוג כזה של התדיינויות משפטיות עשוי לגרום לעלויות משמעותיות ולהסיט את תשומת הלב והמשאבים של הנהלת החברה, מצב זה עשוי להשפיע לרעה על עסקי החברה, על תוצאות פעילותה, המצב הכספי שלה ומחיר המסחר של מנייתה הרגילה.

בבורסה לניירות ערך בתל אביב רשומים למסחר ניירות ערך של תאגידי REIT אמריקאים ספורים, וניירות הערך של החברה צפויים להיות היחידים אשר לא יהיו רשומים למסחר במקביל גם בבורסה בתוך ארה"ב

9.4.א.7.

נכון למועד התשקיף, קיים מספר מצומצם של תאגידי REIT אמריקאים אשר ניירות הערך שלהם רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה, בראשית דרכה כחברה רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, צפויה להיות החברה היחידה מבין תאגידי ה-REIT האמריקאים אשר ניירות הערך שלה אינן רשומים למסחר בבורסת ניירות ערך בתוך ארה"ב במקביל לרישום בתל אביב. לאור האמור, כמעט ואין בנמצא נתונים היסטוריים מהם ניתן ללמוד כיצד עשויות להיסחר מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב, האם יתפתח שוק סחיר למניות החברה או האם מחיר המניה עשוי להיות מושפע לשלילה מהעובדה שישנם מעט תאגידי REIT אמריקאים רשומים בתל אביב. ככל ולא יתפתח מסחר ער במניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב, או אם משקיעים ישראלים יעדיפו השקעות בניירות ערך של חברות מקומיות על פני אלו של החברה, אזי מחיר השוק של מניות החברה עשוי לרדת.

החברה עשויה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה נטו באופן שלא יאושר על ידי בעלי מניות החברה

9.5.א.7.

לפרטים אודות שימוש בתמורת ההנפקה ראו פרק 6 לתשקיף.

החברה צופה כי היא תשתמש ביתר תמורת ההנפקה נטו למטרות תאגידיות כלליות, לרבות הוצאות הוניות והזדמנויות רכש עתידיות. עם זאת, טרם התחייבה החברה לרכוש נכסים ספציפיים, ואין ביכולת בעל מניות החברה להעריך את היתרונות הכלכליים של השקעות מסוג זה לפני קבלת החלטת השקעה לרכישת מניות רגילות של החברה במסגרת ההנפקה. בידי החברה נתונה סמכות נרחבת להשקיע בהשקעות נדל"ן שהיא עשויה לזהות בעתיד, והיא עשויה לבצע השקעות שיתכן שבעלי מניותיה לא יסכימו להן. בנוסף, מדיניות ההשקעות של החברה עשויה לעבור עדכון או תיקון מעת לעת לפי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה, ללא הצבעה של בעלי מניותיה. להנהלת החברה שיקול דעת נרחב בשימוש בכספי תמורת ההנפקה נטו, ובאפשרותה לעשות שימוש בכספים כאמור בדרכים שלא בהכרח יאשרו את תוצאותיה התפעוליות של החברה או יעלו את שווי המניה הרגילה שלה. גורמים אלה יגדילו את חוסר הוודאות, ולכן את הסיכון, של השקעה במניה הרגילה של החברה.

יתכן והחברה לא תוכל לבצע חלוקות לבעלי המניות הרגילות שלה ברמות המצופות ממנה, וכן יתכן כי החברה תידרש ללוות כספים כדי לבצע חלוקות כאמור, מצב שעשוי לגרום לירידה בערך המניה בשוק

9.6.א.7.

בכוונת החברה לבצע חלוקות במזומן לבעלי מניותיה בסכום אשר יביא לכך שכל או כמעט כל הכנסתה החייבת במס בכל שנה, בכפוף להתאמות, תחולק. במידה והחברה תיטול הלוואות על מנת לממן חלוקות לבעלי המניות הרגילות שלה, עלויות הריבית העתידיות של החברה עשויות לגדול, ובכך להפחית את רווחי החברה ואת המזומנים הזמינים לה לחלוקה לבעלי המניות הרגילות ובכך להקטין את גובה החלוקה אשר הייתה מוקצה עבורם ללא נטילת ההלוואות. אם סכום מזומנים הנובע מפעילות החברה אינו זמין בכמות מספקת לחלוקה לבעלי מניות החברה חוסר יכולתה של החברה לבצע את החלוקות כאמור עשוי לגרום לירידה בערך מניה רגילה של החברה בשוק.

כל החלוקות יבוצעו על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה ותהיינה מבוססות בין היתר, על תוצאות הפעילות ההיסטוריות והחזויות של החברה, מצבה הכספי, תזרים המזומנים והנזילות שלה, שמירה על הכרתה כ-REIT ושיקולי מס אחרים, הוצאות הון והתחייבויות הוצאה אחרות שיש לחברה, התחייבויות

חוב, איסורים חוזיים או מגבלות אחרות לפי הדין החל כן סוגיות אחרות כפי שדירקטוריון החברה ימצא כרלוונטיות מעת לעת. יתכן שהחברה לא תוכל לבצע חלוקות לבעלי המניות הרגילות בעתיד.

9.7.א.7.

כל החלוקות בנוגע למניות הרגילות של החברה תהיינה מושפעות משערי מטבע, אשר בסיכון הגלום בשינויים כאמור יישאו באופן בלעדי בעלי המניות של החברה

החברה פועלת באופן מלא בתוך ארצות הברית ותוצאותיה הכספיות מדווחות בדולר ארה"ב. עם זאת, חלוקות למחזיקים במניות החברה הרגילות, על אף שחושבו והוכרזו על ידי החברה בדולר ארה"ב, ישולמו בש"ח. כתוצאה מכך, בעלי מניות החברה יישאו בסיכון הקשור בשערי חליפין של המטבעות האמורים בכל הנוגע לחלוקות כאמור. החברה לא תבצע התאמה של תנאי המניה הרגילה שלה על מנת לפצות את בעלי מניותיה ביחס לשינויים כלשהם בשערי או במדיניות החליפין של מטבע זר (מטבע שאינו דולר ארה"ב).

אופן, תזמון וסכום חלוקות דיבידנדים יוכרזו על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה. בעלי המניות של החברה יקבלו תשלום, בש"ח, לפי שער חליפין השווה לממוצע המשוקלל של שערי החליפין דולר ארה"ב / ש"ח בכל העסקאות (אחת או יותר) שנקבעו על ידי הבנקים) אשר דרכן מומר התשלום לש"ח ביום המסחר השלישי בבורסה בתל אביב הקודם לתאריך תשלום החלוקה. כתוצאה מכך, בעלי המניות הרגילות של החברה עשויים להיות חשופים לתנודות בשער החליפין דולר ארה"ב / ש"ח בין התאריך בו חלוקת הדיבידנד מומרת מדולר ארה"ב לש"ח ותאריך חלוקת הדיבידנד בפועל. סיכון הקשור בשערי מטבע כאמור עשוי להשפיע על שווי המניה הרגילה של החברה. בפרט, אם שווי דולר ארה"ב ביחס לש"ח יקטן, אז הערך בש"ח של חלוקות שתבצע החברה אשר הוכרזו כאמור בדולר ארה"ב יקטנו גם כן. לפיכך, חלוקות שהתקבלו על ידי בעלי מניות החברה, יעברו, ככל הנראה, תנודות בכל שנה, אפילו אם החברה תשלם את מלוא החלוקות הנדרשות בכל שנה.

9.8.א.7.

עלויות בשערי הריבית בשוק עשויות לגרום לרוכשים פוטנציאלים של מניות החברה לחפש תשואות גבוהות יותר מחלוקת דיבידנדים ובכך יצטמצם הביקוש למניות החברה הרגילות ויירד המחיר בו הן נסחרות

מחיר מניה הרגילה של החברה עשוי להיות מושפע מתשואות הנובעות מחלוקות שמבצעת החברה (היינו, סכום החלוקות השנתיות או המחושבות לשנה, אם ישנן, כאחוז ממחיר השוק של המניה הרגילה של החברה) ביחס לשיעורי הריבית בשוק. עליה בשיעורי הריבית בשוק, שכיום נמוכים יחסית לרמות ההיסטוריות, עשויה להוביל רוכשים עתידיים ובעלי מניות רגילות של החברה לצפות לתשואות גבוה יותר מחלוקת דיבידנדים כאמור, שיתכן והחברה לא תוכל לספק, או שתבחר שלא לספק. כתוצאה מכך, רוכשים פוטנציאלים עשויים להחליט לרכוש ניירות ערך אחרים במקום מניות רגילות של החברה, מצב שעשוי להוביל לירידה בביקוש למניה הרגילה של החברה, וכן בעלי מניות רגילות קיימים עשויים להחליט למכור את מניותיהם, כשכל אחת מהפעולות הללו עשויה לגרום לירידה המחיר בו נסחרות מניות החברה הרגילות.

9.9.א.7.

הנפקות עתידיות של חוב או של מניות, שעשויות להיות בכירות ביחס למניה הרגילה של החברה בעת פירוק, ו/או מניות בכורה, שעשויות להיות בכירות ביחס למניה הרגילה של החברה לצורכי חלוקות דיבידנדים או בעת פירוק, עשויות להשפיע לרעה על המחיר בו נסחרות מניות רגילות של החברה²

בעתיד, החברה עשויה לנסות להגדיל את מקורות ההון שלה על ידי ביצוע הנפקות נוספות של חוב או של מניות (או לגרום לכך שה-OP שלה תנפיק אגרות חוב), לרבות שטרות וסדרות או סוגים של מניות בכורה בכירים או נחותים. בעת פירוק, המחזיקים באגרות חוב ובמניות החברה מתוך מניות הבכורה ומלווים ביחס להלוואות אחרות יהיו זכאים לקבל את הנכסים הזמינים שלה לפני חלוקה למחזיקים במניות הרגילות. בנוסף, ניירות ערך כלשהם הניתנים להמרה או להחלפה שהחברה תנפיק בעתיד עשויים להיות בעלי זכויות, עדיפויות ופריבילגיות עדיפות על פני אלה של המניות הרגילות, ועשויים לגרום לדילול עבור הבעלים של

² יצוין כי בכוונת החברה לפעול להפיכת מניותיה למניות ללא ערך נקוב עד לסמוך לפני מועד השלמת ההנפקה ורישום מניות החברה על שם החברה לרישומים, במסגרת הרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

המניות הרגילות של החברה. המחזיקים במניות הרגילות של החברה אינם זכאים לזכויות מצרנות או להגנות אחרות כנגד דילול. מניות הבכורה של החברה, במידה ויונפקו, עשויות לקבל עדיפות בחלוקות בפירוק או עדיפות בחלוקות דיבידנדים שעשויות להגביל את יכולת החברה לחלק דיבידנדים לבעלי מניותיה הרגילות. מכיוון שהחלטת החברה להנפיק ניירות ערך בהנפקה עתידית כלשהי תהיה תלויה בתנאי השוק ובגורמים אחרים שמעבר לשליטת החברה, אין היא יכולה לצפות או להעריך את הסכום, התזמון או האופי של ההנפקות העתידיות שלה.

9.10.א.7.

החברה הינה "חברה צומחת" (emerging growth company) כהגדרת המונח תחת Jumpstart Our Business Startups Act of 2012) ואינה יכולה להעריך האם דרישות הדיווח המופחתות החלות על חברות צומחות יהפכו את המניה הרגילה שלה לאטרקטיבית פחות בעיני משקיעים פוטנציאליים

החברה הינה כאמור "חברה צומחת" כהגדרתה לעיל ותישאר "חברה צומחת" עד שיתרחש המוקדם מבין (1) היום האחרון של שנת הכספים שבמהלכה ההכנסה השנתית הכוללת שווה או עולה על 1.07 מיליון דולר (כפוף להתאמה עקב אינפלציה), (2) היום האחרון של שנת הכספים לאחר יום השנה החמישי למועד ההנפקה, (3) התאריך בו הנפיקה החברה, במהלך פרק הזמן הקודם של שלוש שנים, יותר מאשר 1 מיליארד דולר בחוב לא המיר, או (4) התאריך בו החברה נחשבה "large accelerated filer" במסגרת חוק ניירות הערך האמריקאי (the Securities Exchange Act of 1934), בנוסחו המעודכן (חוק ניירות הערך האמריקאי). החברה עשויה לנצל את היתרון שבקבלת פטור מדרישות דיווח שונות החלות על חברות ציבוריות אחרות בארה"ב שאינן חברות צומחות, לרבות, בין היתר, חובות גילוי מופחתות בנוגע לתגמול לבכירים בדיווחים העתיים ובכתבי ההצבעה (proxy statements) של החברה ופטורים מדרישות לעריכת הצבעת ייעוץ לא מחייבת על תגמול לבכירים ואישור בעלי המניות של תשלומי מצנח זהב כלשהם שלא אושרו בעבר. החברה אינה יכולה לצפות האם משקיעים יראו במניה הרגילה שלה פחות אטרקטיבית לאור כך שהחברה עשויה להסתמך על פטורים והטבות אלה במסגרת חוק Jumpstart Our Business Startups Act. במידה ומשקיעים מסוימים יעריכו את המניה הרגילה של החברה כפחות אטרקטיבית כתוצאה מכך, יתכן שיהיה שוק מסחר פחות פעיל עבור המניה הרגילה של החברה ומחיר השוק מניות החברה הרגילות עשוי להיות תנודתי יותר ולרדת באופן משמעותי.

9.11.א.7.

החברה תישא בהוצאות משמעותיות כתוצאה מפעילותה כחברה ציבורית חדשה, והנהלת החברה תקדיש זמן משמעותי ליוזמות הקשורות בכללי ציות

כחברה ציבורית, החברה תישא בהוצאות משפטיות, חשבונאיות והוצאות אחרות משמעותיות אשר אינה נשאה בהן כחברה פרטית. בנוסף, חוק סרבאנס-אוקסלי (the Sarbanes-Oxley Act), כמו גם כללים שיושמו לאחר מכן על ידי ה-SEC (רשות ניירות ערך האמריקאית), מטילים דרישות שונות על חברות ציבוריות. ביולי 2010, חוק דוד-פרנק (Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act) ('חוק דוד-פרנק') נחקק. ישנן הוראות משמעותיות בנוגע לממשל תאגידי ותגמול לבכירים בחוק דוד-פרנק המחייבות את ה-SEC לאמץ כללים ותקנות נוספים בתחומים כגון "השפעה על תשלום לבכירים" (say-on-pay) ושוויון בתשלום (parity). אקטיביזם של בעלי מניות, הסביבה הפוליטית הנוכחית, הרמה הנוכחית הגבוהה של התערבות ממשלתית ורפורמה רגולטורית עשויים להוביל לתקנות ולחובות גילוי חדשות משמעותיות, שעשויות להוביל לעלויות ציות נוספות ולהשפיע על האופן בו החברה מפעילה את עסקיה בדרכים שלא ניתן לצפות מראש. על חברת הייעוץ של החברה ואנשי צוות אחרים יהיה להקדיש זמן משמעותי עבור יוזמות ציות אלה. יתרה מכך, כללים ותקנות אלה יגדילו את עלויות הציות המשפטי והכספי של החברה ויהפכו פעילויות מסוימות לפעילויות אשר יצרכו זמן ומשאבים. לדוגמה, החברה צופה שכללים ותקנות אלה יקשו יותר וייקרו עבורה להשיג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה והחברה עשויה להידרש להוציא עלויות משמעותיות כדי לשמור על הרמות הנוכחיות של הכיסוי הביטוחי כאמור שיש לחברה.

רוכש מניה רגילה של החברה שהוצעה במסגרת התשקיף יחוו דילול מיידי ומשמעותי של הערך הנקי הרשום בספרים של המניה הרגילה של החברה מהמחיר המשווער בהצעה הראשונה לציבור על בסיס המחיר המינימאלי כפי שמוצג בכריכת התשקיף. הערך הרשום הנקי למניה המשווער לבעלי המניות הרגילות של החברה מייצג את סכום הנכסים המוחשיים הכולל של החברה, פחות התחייבויותיה הכוללות והון בכיר שלה (Preferred equity), חלקי מספר המניות הרגילות הקיימות (בהנחה של הנפקת מניות רגילות בעת פדיון היחידות הרגילות על בסיס 1:1).

שווי השוק של מניה רגילה של החברה של החברה עשוי לרדת עקב מספרן הגדול של מניות החברה המאפשרות זכאות למכירה עתידית

9.13.א.7

שווי השוק של מניה רגילה של החברה יכול לרדת כתוצאה ממכירות של מספר גדול של מניות רגילות בשוק לאחר הנפקה זו או בעת הנפקה של מניות רגילות בעת פדיון של יחידות שותפות ב-OP, או ההבנה כי מכירות או הנפקות כאמור יתרחשו בעתיד. מכירות או הנפקות כאמור, או ההבנה כי מכירות או הנפקות כאמור יתרחשו בעתיד, גם עשויות להקשות על החברה את מכירתן של מניות בעתיד בזמן ובמחיר שהחברה תמצא כראויים. מניות החברה אשר ימכרו במסגרת ההנפקה יהיו עבירות ללא מגבלות או דרישות רישום נוספות מכוח חוק ניירות ערך למעט מגבלות ודרישות רישום אשר יחולו על הדירקטורים, נושאי המשרה בחברה וצדדים קשורים אחרים. בנוסף לכך, עם השלמת ההנפקה, תחזיק החברה אחוז מסוים מיחידות ה-OP (על בסיס המחיר ליחידה המינימאלי כאמור בכריכת התשקיף). בכפוף להוראות הסכם השותפות של ה-OP, בכפוף להחלטות מסוימות, כל צדדי ג' המחזיקים ביחידות ה-OP יהיו זכאים, לאחר פרק זמן של 12 חודשים ממועד השלמת ההנפקה לדרוש מה-OP לפדות חלק או כל יחידות ה-OP שברשותם בתמורה למזומן או על פי שיקול דעת ה-OP, להמיר את יחידות ה-OP כאמור במניות החברה על פי יחס של 1:1 בכפוף למגבלות על החזקה והעברת מניות המפורטות במסמכי ההתאגדות של החברה. לפרטים ראו בסעיף 3.4 לעיל.

הקצאת מניות למשקיעים מציעי הצעות לרכישת מניות בהנפקה (להלן: "המציעים") לגרום לתופעה ייחודית הקרויה 'קללת הזוכה' – "תמחור יתר"

9.14.א.7

הקצאת מניות למציעים בהנפקה עשויה לגרום לתופעה ייחודית המוכרת בשם "קללת הזוכה". בסיום הנפקה זו, המציעים שקיבלו הקצאות של המניה הרגילה של החברה, עשויים להסיק כי ישנה דרישה מועטה למניה הרגילה של החברה במחיר גבוה או השווה למחיר המסחר הציבורי. כתוצאה מכך, המציעים הזוכים עשויים להסיק מהביקוש הנמוך הנדון כי הם הציעו מחיר גבוה מדי עבור המניה הרגילה של החברה ועשויים למכור את מניותיהם הרגילות לאלתר בכדי להגביל את הפסדיהם במקרה שמחיר המניה הרגילה של החברה ירד. במצב זה, משקיעים אחרים לא הוקצו להם מניות במסגרת ההנפקה עשויים להמתין להשלמת מכירה זו של המציעים הזוכים הנ"ל, ובכך יכול ויגרמו לירידה בביקושים של המניה הרגילה של החברה בשוק הציבורי ולירידה משמעותית במחיר המניה הרגילה של החברה. לפיכך, החברה מזוהרת את המשקיעים כי הגשת הצעות זוכות וקבלת הקצאות בהתאם עשויות להוביל לירידה משמעותית בשווי השקעתם במניה הרגילה של החברה זמן קצר לאחר ההנפקה.

הליך של מכרז בהנפקה עשוי לגרום להשפעת יתר של משקיעים "לא מתוחכמים" בקביעת מחיר המניה של החברה

9.15.א.7

בהנפקה ציבורית טיפוסית, רוב ניירות הערך נרכשים על ידי משקיעים מתוחכמים בעלי ניסיון משמעותי בהערכות השווי של חברות. למשקיעים מתוחכמים אלה יש בדרך כלל גישה למידע או שהם מבצעים בעצמם מחקר וניתוח עצמאי, בנוגע להשקעות. משקיעים אחרים, "שאינם מתוחכמים", בדרך כלל בעלי גישה מצומצמת יותר לרמה דומה של מידע וכתוצאה מכך עשויים להתקשרות בקביעת מחיר המניה כשהם משתתפים בהליך המכרז. במידה וכחלק מההנפקה יתקיים הליך המכרז, משקיעים "לא

מתוחכמים" עשויים להיות בעלי השפעה גדולה יותר על קביעת מחיר המניה ולקחת חלק גדול יותר בקרב המשתתפים בהנפקה של החברה. כתוצאה מכך, השתתפותם של משקיעים "לא מתוחכמים" עשויה להוביל למחיר מניה גבוה מהמחיר שמשיקיעים "מתוחכמים" מוכנים לשלם עבורה. כתוצאה מכך, מחיר השוק של המניה הרגילה של החברה עשוי לרדת לאחר תחילת המסחר הרציף במניה. נוסף לכך, מכיוון שמשקיעים "מתוחכמים" עשויים להיות בעלי יכולת השפעה משמעותית על מחיר המסחר של המניה הרגילה של החברה בחלוף הזמן, מחיר המניה הרגילה של החברה עשוי לרדת ואף לא להתאושש לאחר ההנפקה. בנוסף לכך, אם מחיר המניה הוא גבוה מהמחיר שהמשקיעים קובעים כסביר עבור מניות החברה, משקיעים מסוימים עשויים לנסות למכור בחסר את המניה לאחר תחילת המסחר, ובכך ליצור לחצים נוספים כלפי מטה על מחיר המסחר של המניה הרגילה של החברה.

הגשת הזמנות לא מבטיחה הקצאת מניות למגיש ההזמנה

9.16.א.7

קבלת הזמנות ממשקיע תלויה במספר גורמים ובהם:

- אם מתקיימת דרישת הפיזור המינימלי על פי תקנון הבורסה;
- במקרה של הצעה לא אחידה, מחיר המניה נקבע באמצעות הליך מכרז; ו
- במקרה של הצעה לא אחידה, סך המניות לגביהם התקבלו הצעות ממשקיעים מסווגים בהתאם לאמור בפרק 2 לתשקיף זה.

במקרה של ביצוע ההנפקה בדרך של הצעה לא אחידה, מניות יוקצו למשקיעים על פי שיקול דעתה של החברה תוך היוועצות בחתמי ההנפקה. במקרה של ביצוע ההנפקה בדרך של מכרז בהצעה אחידה, מחיר המניה יקבע על ידי ההצעות המתקבלות במסגרת המכרז ועל כן אין באפשרות החברה היכולת לקבוע בעצמה את המחיר בו יוצעו המניות לציבור במסגרת ההנפקה, למעט בכל הקשור לקביעת המחיר המינימלי למנייה. האופן בו יקבע המחיר למנייה והקצאת מניות למציעים במכרז מפורטים במסגרת פרק 2 לתשקיף זה. החברה אינה יודעת כמה הצעות יוגשו או מה יהיה מחיר המניה המוצע בהן. החברה לא יכולה להבטיח כי משקיע אשר יגיש הצעה במכרז אכן יוקצו לו מניות על פי הזמנתו.

הצעתם של מציעים בהליך של מכרז בהצעה אחידה עשויה להיענות במלואה על כן, רצוי כי משקיעים פוטנציאליים לא יגישו הצעות לרכישת כמות גדולה של מניות רגילות מכמות המניות שהם מוכנים לרכוש

9.17.א.7

מציעים שהצעתם התקבלה עשויים לקבל הקצאה של כל או כמעט כל המניות הרגילות שעבורן הם הגישו הצעה במסגרת ההנפקה. לפיכך, החברה מזהירה משקיעים מפני הגשת הצעה שאינה מייצגת באופן מדויק את מספר המניות מתוך המניות הרגילות של החבר אשר הם מעוניינים ומוכנים לרכוש. בהנפקה בדרך של מכרז הצעה אחידה ניתן להגיש עד שלוש הצעות על ידי מציע יחיד. הגשת הצעה על ידי מציע אשר הצעתו התקבלה תחשב כהתחייבויות בלתי חוזרת לרכוש את כל ניירות הערך אשר יוקצו מכוח קבלה של כל או חלק מאותה הצעה כאמור.

משקיעים מסווגים אשר הגישו הצעות אשר התקבלו במהלך הליך של מכרז (בהצעה אחידה) על מחיר למנייה עשויים לשלם בפועל מחיר אשר הינו נמוך ממחיר למניה שישלמו משקיעים אחרים

9.18.א.7

ככל ויתקיים הליך מכרז בהצעה אחידה במסגרת ההנפקה, החברה תשלם למשקיעים מסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשווי של 2.5% ממכפלת: (א) כמות המניות אותה מתחייב המשקיע המסווג לרכוש במסגרת הצעתו במכרז למשקיעים מסווגים ב-; (ב) המחיר המינימלי למנייה. כתוצאה מכך, משקיעים מסווגים אשר הגישו הצעות שהתקבלו במהלך המכרז המוקדם למשקיעים המסווגים ישלמו בפועל מחיר למנייה נמוך מאשר ישלמו משקיעים אחרים אשר ישתתפו במכרז לציבור.

מנגנוני ההשתתפות בהליך המכרז עשויים להקשות על משתתפים פוטנציאלים שאינם בעלי חשבון בישות מאושרת במועד הליך המכרז, להגיש הצע לרכישת מניות רגילות של החברה

הליך המכרז ינוהל בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות מכוחו, וכן הכללים שנקבעו על ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב. על אף שהליך המכרז פתוח לכל המעוניינים להשתתף, למעט הליך ההצעה המוקדמת למשקיעים מסווגים, הצעות לרכישת מניה רגילה של החברה חייבות להיות מוגשות דרך ישות מאושרת. דרישה זו עשויה להקשות ו/או לייקר עבור משתתפים פוטנציאלים אשר אינם בעלי חשבון בישות המאושרת את הגשת הצעת הרכישה למניות הרגילות של החברה.

פרק 8 – ניהול החברה

8.1. דירקטוריון החברה

שם:	קבוצה א' ¹		קבוצה ב' ¹	קבוצה ג' ¹	קבוצה ד'		
					יהודה הרץ	גארי ש. הורוביץ	וילאם ז. הרץ
תפקיד:	-	-	-	-	דירקטור ומנכ"ל החברה (מנהל עסקים ראשי - CEO)	דירקטור ונשיא החברה ²	דירקטור
מספר זיהוי:	-	-	-	-	507199753 (מספר דרכון אמריקאי)	515041705 (מספר דרכון אמריקאי)	592648491 (מספר דרכון אמריקאי)
תאריך לידה:	-	-	-	-	30.8.1948	26.11.1961	16.10.1979
מען להמצאת כתבי בי-דין:	-	-	-	-	21860 Burbank Blvd, Suite 300 South Woodland Hills, CA 91367	21860 Burbank Blvd, Suite 300 South Woodland Hills, CA 91367	21860 Burbank Blvd, Suite 300 South Woodland Hills, CA 91367
נתינות:	-	-	-	-	אמריקאית	אמריקאית	אמריקאית
תחילת כהונה:	-	-	-	-	18.12.2018	18.12.2018	26.02.2019
חברות בוועדת דירקטוריון:	-	-	-	-	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	-	-	-	-	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	-	-	-	-	כן	כן	לא

¹ יצוין כי בהתאם לאמור בסעיפים 8.2.1.3 ג' ו-8.2.1.4 א' להלן, בכוונת החברה לפעול עד למועד פרסום ההודעה המשלימה ולמנות ארבעה דירקטורים לדירקטוריון החברה, אשר שניים מהם ייועדו לכהונת דח"צ (קבוצה א') ושניים לכהונת דירקטורים בלתי תלויים (קבוצה ב' וקבוצה ג', לפי העניין) (להלן: "הדירקטורים המיועדים לכהונת דח"צ ודב"ת"). הדירקטורים המיועדים לכהונת דח"צ ודב"ת יחתמו על ההודעה המשלימה לתשקיף זה.

² מקום בו מכהן בחברה מנכ"ל, אזי נשיא החברה כפוף לו ומדווח לו. מקום בו לא מכהן מנכ"ל בחברה, אזי נשיא הינו תואר המקביל למנכ"ל במהותו.

קבוצה ד'			קבוצה ג' ¹	קבוצה ב' ¹	קבוצה א' ¹		שם:
ויליאם ז. הרץ William Z. Hertz	גארי ש. הורוביץ Gary S. Horwitz	יהודה הרץ Judah Hertz					
עובד חברת הייעוץ Hertz Investment Group REIT Advisor , LLC	עובד חברת הייעוץ Hertz Investment Group REIT Advisor , LLC	עובד חברת הייעוץ Hertz Investment Group REIT Advisor , LLC	-	-	-	-	הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:
אקדמאי, תואר שני במנהל עסקים	אקדמאי, תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במסחר	השכלה תיכונית	-	-	-	-	השכלה:
סגן נשיא בקבוצת הרץ ונשיא Platinum Cleaning of Indianapolis, LLC	נשיא קבוצת הרץ	מנכ"ל קבוצת הרץ	-	-	-	-	עיסוק ב-5 השנים האחרונות:
חברות בקבוצת הרץ וחברות מוחזקות של החברה ובהן Hertz Properties Group, Limited.	חברות בקבוצת הרץ וחברות מוחזקות של החברה ובהן Hertz Properties Group, Limited.	מכהן כדירקטור בחברת הרץ ובחברות המוחזקות על ידי החברה, ובהן Hertz Properties Group, Limited, לרבות תאגידים מנהלים של אותן החברות.	-	-	-	-	תאגידים בהם משמש כדירקטור:
בנו של יהודה הרץ	לא	אביהם של אייזק הרץ, שרה הרץ-גורדון וויליאם הרץ.	-	-	-	-	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:
לא	כן	כן	-	-	-	-	האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:

8.2. הוראות במסמכי ההתאגדות של החברה ביחס לדירקטוריון החברה ונושאי משרה³

להלן יפורטו עיקרי הוראות מזכר ההתאגדות, על תיקוני ותוספותיו (Articles of Incorporation הידוע גם בשם Charter) ותקנון החברה (Bylaws) (להלן: "מסמכי ההתאגדות") בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים של החברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של דירקטוריון החברה והסמכויות שניתן להעניק להן. בנוסף, יפורטו עיקרי הוראות מסמכי ההתאגדות בדבר נושאי המשרה בחברה. מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ועל כן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של מסמכי ההתאגדות.

התיאור דלהלן כולל את פירוט הסעיפים המרכזיים של מסמכי ההתאגדות אשר הינם בתוקף במועד הנפקת ניירות הערך לציבור בישראל, ואינו מהווה תיאור ממצה. ממועד פרסום התסקיף, ניתן יהיה לעיין בתרגום לשפה העברית של מסמכי ההתאגדות, באופן אלקטרוני דרך אתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שבאתר מגנ"א בכתובת www.magna.gov.il.

8.2.1. דירקטוריון החברה

8.2.1.1. מספר הדירקטורים בחברה ייקבע מידי פעם לפעם לפי הוראות מסמכי ההתאגדות, ובלבד שלא יפחת משלושה חברים ולא יעלה על שנים עשר חברים, ובכללם הדירקטורים החיצוניים (כמוגדר בחוק החברות). כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד. בדירקטוריון החברה יכהנו בכל רגע נתון ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, רוב של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונחים אלה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

8.2.1.2. אופן בחירת הדירקטורים לדירקטוריון החברה

8.2.1.2.א. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.2.1.1 לעיל, דירקטוריון החברה יורכב מארבע (4) קבוצות כמפורט להלן וימנה במועד ההנפקה שבעה (7) דירקטורים:

- א. קבוצה א' – שני דירקטורים חיצוניים, כהגדרת המונח בחוק החברות;
- ב. קבוצה ב' – דירקטור בלתי תלוי, כהגדרת המונח בחוק החברות⁴;
- ג. קבוצה ג' – דירקטור בלתי תלוי, כהגדרת המונח בחוק החברות⁴;
- ד. קבוצה ד' – שלושה דירקטורים רגילים (שאינם דח"צים ואינם דירקטורים בלתי תלויים), אשר זהותם תקבע על ידי חברת הייעוץ. בכל עת לאחר ההנפקה הראשונה לציבור, לא יכהנו בקבוצה ד' מספר דירקטורים העולה על סך הדירקטורים החיצוניים יחד עם הדירקטורים הבלתי תלויים (קבוצות א', ב' ו-ג') פחות אחד.

8.2.1.2.ב. בכל אסיפה שנתית של בעלי המניות בחברה, יבחרו דירקטורים מתוך אחת הקבוצות המנויות בסעיף 8.2.1.2.א לעיל, אשר תקופת כהונת הדירקטורים מאותה קבוצה תגיע לסיומה באותה השנה.

³ הוראות התקנון המתוארות בפרק זה תכנסנה לתוקף לפני הרישום למסחר של מניות החברה, עם היוודע תוצאות המכר לציבור לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בסעיף 2.7 לעיל.

⁴ יצוין כי על דירקטור בלתי תלוי בחברה לעמוד בדרישת סעיף 240(א) לחוק החברות בדבר היותו "יחיד תושב ישראל".

דירקטורים המשתייכים לקבוצות א', ב' ו- ג' יכהנו למשך 3 שנים ואילו דירקטורים המשתייכים לקבוצה ד' יכהנו למשך 5 שנים.

ג.8.2.1.2. על אף האמור בסעיף 8.2.1.2.ב לעיל, תקופת הכהונה הראשונה של הדירקטורים מכל הקבוצות דלעיל, תהא כדלקמן:

א. הדירקטורים הנמנים על קבוצה א', שהינם הדירקטורים החיצוניים, ייבחרו על ידי אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, שתכנס לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים. עם תום תקופת הכהונה הראשונה כאמור, יבחרו מחדש דירקטורים הנמנים על קבוצה א' לתקופות של שלוש שנים כל אחת. לעניין זה יצוין, כי דירקטור חיצוני הנמנה על קבוצה א' לא יוכל לכהן למעלה משלוש תקופות כהונה רצופות (קרי תשע שנים ברציפות) וזאת בהתאם להוראות חוק החברות.

ב. הדירקטור הנמנה על קבוצה ב', שהינו דירקטור בלתי תלוי, ייבחר על ידי אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, שתכנס לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית, לתקופת כהונה ראשונה בת שנתיים. עם תום תקופת הכהונה הראשונה כאמור, יבחר מחדש דירקטור הנמנה על קבוצה ב' לתקופות של שלוש שנים כל אחת. לעניין זה יצוין, כי דירקטור בלתי תלוי הנמנה על קבוצה ב' לא יוכל לכהן למעלה משלוש תקופות כהונה רצופות (קרי תשע שנים ברציפות) וזאת בהתאם להוראות חוק החברות.

ג. הדירקטור הנמנה על קבוצה ג', שהינו דירקטור בלתי תלוי, ייבחר על ידי אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, שתכנס לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית, לתקופת כהונה ראשונה בת שנה אחת. עם תום תקופת הכהונה הראשונה כאמור, יבחר מחדש דירקטור הנמנה על קבוצה ג' לתקופות של שלוש שנים כל אחת. לעניין זה יצוין, כי דירקטור בלתי תלוי הנמנה על קבוצה ג' לא יוכל לכהן למעלה משלוש תקופות כהונה רצופות (קרי תשע שנים ברציפות) וזאת בהתאם להוראות חוק החברות. וכן;

ד. הדירקטורים הנמנים על קבוצה ד' ייבחרו בסמוך לפני מועד ההנפקה לתקופת כהונה ראשונה בת חמש שנים. עם תום תקופת הכהונה הראשונה כאמור, יבחרו מחדש דירקטורים הנמנים על קבוצה ד' לתקופות של חמש שנים כל אחת.

להלן טבלה הממחישה את סדר מינוי הדירקטורים בהתאם למנגנון המפורט לעיל, עד לשנת 2029:

שנת 2019 (אסיפת בעלי מניות לאחר ההנפקה)	בסמוך לפני מועד ההנפקה	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
קבוצות א', ב' וג'	קבוצה ג'	קבוצה ב'	קבוצה א'	קבוצה ג'	קבוצות ב' וד'	קבוצה א'	קבוצה ג'	קבוצה ב'	קבוצה א'	קבוצה ג'	קבוצות ב' וד'

ג.8.2.1.2. כל מינוי של דירקטורים נוספים מעבר למתואר בסעיף 8.2.1.2.ג הנובע מהגדלת מספר הדירקטורים המכהנים בחברה, יתבצע באופן כזה אשר ישמר את הכלל, לפיו בכל רגע נתון יכהנו בדירקטוריון החברה רוב של דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים.

8.2.1.3. קבוצה א' - הדירקטורים החיצוניים

8.2.1.3.א. כאמור לעיל, שני הדירקטורים החיצוניים הנמנים על קבוצה א' ימונו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ברוב הקבוע בסעיף 239 לחוק החברות (לעיל ולהלן: **"הדירקטורים החיצוניים"**). כהונתו של דירקטור חיצוני תחל במועד מינויו על ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה;

8.2.1.3.ב. הדירקטורים החיצוניים הינם דירקטורים חיצוניים כהגדרת המונח בחוק החברות, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, השני הינו בעל כשירות מקצועית, כמשמעות מונחים אלה בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות. מינויים ופיטורים של הדירקטורים החיצוניים ייעשו בהתאם לקבוע בחוק החברות ביחס למינויים ופיטורים של דירקטורים חיצוניים כמפורט להלן:

א. דירקטור חיצוני אשר חדל להתקיים תנאי הדרוש לפי חוק החברות לכהונתו כדירקטור חיצוני, יודיע על כך באופן מיידי לחברה וכהונתו תפקע במועד מתן ההודעה.

ב. נודע לדירקטוריון כי קיים חשש שדירקטור חיצוני חדל לקיים תנאי מן התנאים הדרושים לפי חוק החברות למינויו כדירקטור חיצוני, או כי קיים חשש כי הדירקטור הפר את חובת האמונים לחברה, ידון בכך הדירקטוריון בישיבה שתכנס לראשונה לאחר שנודע לו על כך.

ג. קבע הדירקטוריון כי הדירקטור החיצוני חדל לקיים תנאי מן התנאים הדרושים לפי חוק החברות למינויו או כי הוא הפר את חובת האמונים, יזמן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שעל סדר יומה הפסקת כהונתו של הדירקטור החיצוני.

ד. נימוקי דירקטוריון יובאו לפני האסיפה המיוחדת ותינתן לדירקטור החיצוני הזדמנות סבירה להביא את עמדתו; החלטת האסיפה המיוחדת בדבר הפסקת כהונתו של הדירקטור החיצוני תתקבל ברוב הדרוש למינויו.

ה. בית המשפט, לבקשת דירקטור או בעל מניה, רשאי להורות על פקיעת כהונתו של דירקטור חיצוני אם מצא כי הוא חדל לקיים תנאי מן התנאים הדרושים לפי חוק החברות למינויו כדירקטור חיצוני או כי הפר את חובת האמונים לחברה.

ו. בנוסף לאמור לעיל, אסיפת בעלי המניות של החברה, תהא רשאית להפסיק את כהונתו של דירקטור חיצוני באסיפת בעלי מניות כללית שנתית או מיוחדת, אם חדל לקיים תנאי מן התנאים הדרושים לפי חוק החברות למינויו או כי הוא הפר את חובת האמונים וזאת ברוב הדרוש למינויו.

8.2.1.3.ג. עד לבחירתם של הדירקטורים החיצוניים הראשונים לאחר רישומם למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, דירקטוריון החברה יבחר שני דירקטורים אשר יכהנו בדירקטוריון החברה במועד ההנפקה ואשר יהיו מיועדים לכהן כדירקטורים חיצוניים ראשונים בדירקטוריון החברה, בכפוף לבחירתם על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שתכנס לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית.

8.2.1.3.ד. לעניין ההצבעה באסיפה הכללית בדבר מינוי הדירקטורים החיצוניים יובהר כי יראו בכל מי שיש לו זכות כלכלית בחברת הייעוץ כמי שיש לו עניין אישי באישור מינוי הדירקטורים החיצוניים.

8.2.1.3.ה. תקופת כהונתו הכוללת של דירקטור חיצוני בחברה לא תעלה על 9 שנים.

8.2.1.4. קבוצה ב' וקבוצה ג' - דירקטורים בלתי תלויים

8.2.1.4.א. דירקטוריון החברה ימנה שני (2) דירקטורים בלתי תלויים, אשר יהיו בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ו/או בעלי כשירות מקצועית ו/או בעלי כישורים ו/או ניסיון

מיוחדים אשר לדעת דירקטוריון החברה נחוצים ו/או יש בהם בכדי להביא תועלת להתנהלות החברה ו/או דירקטוריון החברה ו/או לפיתוח עסקיה של החברה אשר למעט כמפורט להלן, יעמדו בדרישות הוראות חוק החברות לסיווגם כדירקטורים בלתי תלויים (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ואשר יסווגו כדירקטורים בלתי תלויים על ידי ועדת הביקורת של החברה (לעיל ולהלן: **"הדירקטורים הבלתי תלויים"**). הדירקטורים הבלתי תלויים יבחרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ברוב הקבוע בסעיף 239 לחוק החברות. דירקטור בלתי תלוי אחד יכהן בקבוצה ב' ודירקטור בלתי תלוי אחד יכהן בקבוצה ג'.

עד לבחירתם של הדירקטורים הבלתי תלויים הראשונים לאחר רישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, דירקטוריון החברה יבחר שני דירקטורים אשר יכהנו בדירקטוריון החברה במועד ההנפקה ואשר יהיו מיועדים לכהן כדירקטורים בלתי תלויים ראשונים בדירקטוריון החברה, בכפוף לבחירתם על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שתכנס לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית.

ב.8.2.1.4. הסתיימה כהונתו של דירקטור הבלתי תלוי בטרם מונה דירקטור הבלתי תלוי אחר תחתיו, יבחר דירקטוריון החברה דירקטור בלתי תלוי בהקדם האפשרי, אשר יכהן עד לכינוס אסיפה כללית של בעלי המניות החברה. באסיפה זו יבחר דירקטור בלתי תלוי אשר יכהן עד לסיום תקופת הכהונה המקורית של הקבוצה אליה אותו דירקטור בלתי תלוי שכהונתו הסתיימה ;

ג.8.2.1.4. תקופת כהונתו הכוללת של דירקטור בלתי תלוי בחברה לא תעלה על 9 שנים.

ד.8.2.1.4. למעט אם נאמר במפורש אחרת לעיל, כל יתר הוראות הדין (ובכלל זה הוראות חוק החברות) החלות על דירקטור חיצוני יחולו, בשינויים המחויבים על דירקטור בלתי תלוי, לרבות הוראות הדין בדבר שכרם של הדירקטורים הבלתי תלויים ומינוים לכהונה נוספת על פי דרישת בעלי מניות בחברה.

8.2.1.5. **קבוצה ד' - דירקטורים רגילים (שאינם דח"צים ואינם דירקטורים בלתי תלויים), אשר זהותם תקבע על ידי חברת הייעוץ ;**

א.8.2.1.5. נוסף על הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים, בהתאם להוראות הסכם הייעוץ, חברת הייעוץ⁵ תהא רשאית להציע לדירקטוריון החברה את מועמדותם של שלושה דירקטורים נוספים (להלן: **"דירקטורים מקבוצה ד'"**).

ב.8.2.1.5. בהתאם להוראות הסכם הייעוץ, על דירקטוריון החברה יהיה לשקול בתום לב את מועמדותם של מועמדים אשר הוצעו על ידי חברת הייעוץ כאמור לתפקיד דירקטורים מקבוצה ד' ובמידה ומועמדים אלו יעמדו בהוראות ודרישות הדין הרלוונטי (ובהן הוראות חוק החברות) ובהוראות מסמכי ההתאגדות של החברה (לרבות אלו המפורטות בסעיף 8.2.1.5.ב.8.2.1.5.ה להלן), חברי הדירקטוריון יביאו את מועמדותם של מועמדים כאמור לאישור האסיפה השנתית של בעלי המניות של החברה ברוב רגיל, במועד בו על האסיפה לדון במינוי דירקטורים המשתייכים לקבוצה ד'.

ג.8.2.1.5. ככל ויתפנה מקומם של אחד או יותר מהדירקטורים החיצוניים או הבלתי תלויים וכתוצאה מכך מספרם של הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים יהא שווה או נמוך ממספרם של הדירקטורים מקבוצה ד', אזי על פי תקנון החברה מספר הדירקטורים בדירקטוריון החברה יפחת בהקדם באמצעות הפחתת מספרם, של

⁵ כהגדרת מונחים אלו בסעיף ההגדרות בפרק 7 לעיל.

דירקטורים מקבוצה ד', וזאת עד למועד בו מספרם של הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים יהא גדול ממספרם של הדירקטורים מקבוצה ד' וכהונתו של הדירקטור מקבוצה ד' האחרון שמונה תסתיים באופן מידי (יובהר כי במצב בו מספר דירקטורים מקבוצה ד' מונו באותו מועד אזי דירקטוריון החברה יקבע ברוב רגיל קריטריון אובייקטיבי אשר יקבע את זהות הדירקטור מטעמה שיסיים את כהונתו בהתאם למנגנון המתואר לעיל). עם איש המקומות המיועדים לדירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים בדירקטוריון החברה באופן שמספרם של הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים בדירקטוריון החברה יעלה על מספרם של הדירקטורים מקבוצה ד' ביותר מאחד (1), אזי יפעל דירקטוריון החברה בהקדם למינוי דירקטורים מקבוצה ד' נוספים, כך שמספרם של הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה יעלה באחד (1) על מספרם של הדירקטורים מקבוצה ד'. הדירקטוריון ישקול בתום לב ויצביע על מינוי של דירקטורים חדשים מקבוצה ד' מבין מועמדים המוצעים על ידי חברת הייעוץ העונים על תנאי הכשירות לדירקטורים על פי חוקי החברות ועל פי מסמך ההתאגדות של החברה (לרבות אלה המפורטים בסעיף 8.2.1.5.ה להלן) וניתן כי מועמדים אלה יהיו אותם אישים שכינה בעבר כדירקטורים מקבוצה ד' אשר כהונתם הופסקה באופן זמני בהתאם להוראות סעיף זה. כל דירקטור מסוג קבוצה ד' הממונה כאמור יכהן עד למועד האסיפה הכללית, אשר בה אמור היה להיבחר הדירקטור אשר עתיד לכהן עד למועד תום תקופת הכהונה הנוכחית של קבוצה ד'.

8.2.1.5.ד. ככל ויתפנה מקומם של אחד או יותר מהדירקטורים מקבוצה ד', דירקטוריון החברה יהא רשאי למלא את המקום הפנוי כאמור, בכפוף לזכות המוקנית לחברת הייעוץ להמליץ על דירקטורים חליפיים בהתאם להוראות סעיף 8.2.1.4.ב לעיל.

8.2.1.5.ה. על דירקטור מקבוצה ד', נוסף לדרישות הדין הרלבנטי (ובכלל זה חוק החברות) ומסמכי ההתאגדות של החברה, לעמוד בדרישות הסף המובאות להלן להנחת דעתו של דירקטוריון החברה ועל פי שיקולו דעתו הבלעדי:

- א. בעל ניסיון של לפחות 15 שנים בענף הנדל"ן בתחום המסחרי ומשרדים;
- ב. בעל ניסיון של 10 שנים, במצטבר, כמנכ"ל, נשיא, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל תפעול או תפקיד בכיר מקביל של תאגיד המחזיק ומתפעל נדל"ן בתחום המסחרי ומשרדים בעל אופי דומה לנכסים בבעלות החברה ואשר מתופעלים על ידה;
- ג. בעל ניסיון נרחב בפעילות באזורי תחום השיפוט בהם מחזיקה ותפעלת החברה את נכסיה;

8.2.1.6. הוראות הנוגעות לשינוי מסמכי ההתאגדות

סעיף 8.2.1 זה לעיל יהיה ניתן לשינוי אך ורק בהחלטה שתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה.

8.2.2. הוראות נוספות הנוגעות לדירקטוריון החברה

- 8.2.2.1. בכפוף לכל דין, דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש.
- 8.2.2.2. **בכפוף להוראות כל דין משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:**

(1) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות;

(2) בפטירתו;

(3) אם נעשה פסול דין ;

(4) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות ;

8.2.2.3. כמו כן, בקורות אחד מהאירועים המפורטים להלן, יגיש דירקטור את התפטרותו לדירקטוריון החברה :

(1) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;

(2) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות ;

(3) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות ;

(4) אם דירקטור הוכרז כפושט רגל או חדל פירעון או שניתן נגדו צו בית משפט חלוט תחת דין חדלות פירעון ו/או פשיטת רגל ו/או דין דומה אחר בתוקף במועד זה או בעתיד אשר יוחל על דירקטור.

8.2.2.4. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות משלושה דירקטורים (ובלבד ששניים מהם הינם דירקטורים חיצוניים). פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים נוספים.

8.2.2.5. דירקטור יהא זכאי לשכר וגמול בגין כהונתו בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בשיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון. על אף האמור לעיל, כל עוד יכהנו בדירקטוריון החברה דירקטורים אשר הינם גם נושאי משרה בכירה בחברה, לא ישולם להם גמול דירקטורים כאמור.

8.2.2.6. סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו

8.2.2.6.א. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על פעילות העסקית של החברה ובתוך כך על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.

8.2.2.6.ב. הדירקטוריון יהא רשאי בכל עת לאשר הנפקות נוספות של ניירות ערך של החברה.

8.2.2.6.ג. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

8.2.2.6.ד. הדירקטוריון רשאי להסמיך אחד או יותר מחבריו לבצע את חובותיו של המנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות חברי הדירקטוריון ;

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להסמיך אחד או יותר מחברי הדירקטוריון לביצוע ההוראה במקומו ;

(ג) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להסמיך אחד או יותר מחבריו להפעיל סמכויות כאמור במקומו.

8.2.2.7. ישיבות הדירקטוריון

- 7.2.2.8.א. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.
- 7.2.2.8.ב. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.
- 7.2.2.8.ג. כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני) ובלבד שההודעה תינתן לפחות יום לפני המועד הקבוע לישיבה;
- 7.2.2.8.ד. דירקטור היוצא את גבולות מדינתו והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה (ובהיעדרו אצל נושא משרה בכיר אחר בחברה) פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו;
- 7.2.2.8.ה. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
- סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכלול בסדר היום.
- 7.2.2.8.ו. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון ובלבד שלפחות דירקטור אחד המשתתף בפתיחת הישיבה הינו דירקטור מקבוצה ד'. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה ואם המניין החוקי אינו מתקיים כאמור, רוב של דירקטורים שנוכחים בישיבה יוכל לקבוע מועד לישיבה נדחית. על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
- 7.2.2.8.ז. יושב ראש הדירקטוריון, ייבחר על ידי חברי הדירקטוריון מקרב הדירקטור מקבוצה ד'. יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם הנמנה על חברי הדירקטוריון מקבוצה ד' לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.
- 7.2.2.8.ח. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. כל ישיבה של דירקטוריון החברה שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, ייפוי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון החברה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על ידיו דרך כלל.
- 8.2.2.8. הדירקטוריון ווועדותיו רשאים לקיים ישיבותיו בכל מקום וכן באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה ולהישמע זה על ידי זה כל העת.
- 8.2.2.8.א. קבלת כל החלטה אשר נידרש ו/או ניתן לקבל במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה או וועדה מוועדותיו, יכולה להתקבל פה אחד ללא התכנסות בפועל ובתנאי ש:
- א. ההחלטה אושרה בכתב או בכל אמצעי טכנולוגי אחר על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים להצביע בעניין הנדון; וכן
- ב. ההחלטה נרשמה בכתב או בכל אמצעי טכנולוגי אחר במרשם הפרוטוקולים של הדירקטוריון או וועדה מוועדותיו, לפי העניין.

8.2.2.2.8. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי או על פי החלטת הדירקטוריון או על ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על ידי אדם (שאינו תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הועדה האמורה.

8.2.2.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בקרות אסון או כל מצב חירום אחר, אשר כתוצאה ממנו לא מתהווה מניין חוקי כנדרש לכינוס ישיבת דירקטוריון (וזאת בהתאם לאמור במסמכי ההתאגדות של החברה) (להלן בס"ק: "**מצב חירום**"). אזי, אלא אם יקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, במצב חירום: (א) כינוס ישיבת דירקטוריון יכול שיעשה על ידי כל דירקטור או נושא משרה בכל אמצעי אפשרי בנסיבות העניין; (ב) הודעה על כל כינוס ישיבת דירקטוריון יכול שתינתן פחות מ-24 שעות לפני מועד הישיבה; (ג) מניין חוקי יתהווה בשליש מכלל חברי דירקטוריון החברה.

8.2.3. ועדות הדירקטוריון

8.2.3.1. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו דירקטור בדירקטוריון ובהרכבה יהיה רוב של דירקטורים חיצוניים ביחד עם הדירקטורים הבלתי תלויים. בועדת דירקטוריון שתפקידה ליעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכולים להשתתף גם מי שאינם חברי דירקטוריון. כפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון החברה, הדירקטוריון רשאי להאציל את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות ובמידת האפשר על פי דין גם חבר דירקטוריון אחד לפחות מקרב הדירקטור מקבוצה ד'.

8.2.3.2. סעיפים 8.2.3.2 זה וסעיף 8.2.3.18.2.3.2 לעיל יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה.

8.2.3.3. ההודעה על ישיבת ועדות הדירקטוריון וסדר קיומן יבוצע באופן האמור בקשר עם ישיבות הדירקטוריון ובשינויים המחויבים כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל.

8.2.3.4. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה מועדות דירקטוריון החברה, יהיה רוב חברי הוועדה, ובלבד שבועדת ביקורת רוב הנוכחים הם דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות דירקטור חיצוני.

8.2.3.5. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 8.2.3.1 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בכתב מינוי אותה ועדה או לחילופין לפי ההוראות הכלולות בתקנון החברה והתקנות לעניין ישיבות ופעולות הדירקטוריון.

8.2.3.6. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון.

8.2.3.7. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידי (למעט החלטת ועדה שמונה על פי דרישת חוק החברות), ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

8.2.3.8. למעט הקבוע בחוק, כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

- 8.2.4. המנהל הכללי
- 8.2.4.1. חברת הייעוץ תמליץ לדירקטוריון החברה על מועמד לכהן כמנהל כללי (להלן: **"המועמד"**).
- 8.2.4.2. דירקטוריון החברה, יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם למנות את המועמד כמנהלה הכללי של החברה או לא למנות את המועמד.
- 8.2.4.3. החליט הדירקטוריון של החברה שלא למנות את המועמד כאמור, תמליץ חברת הייעוץ על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה (להלן: **"המועמד השני"**).
- 8.2.4.4. דירקטוריון החברה, יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם למנות את המועמד השני כמנהלה הכללי של החברה או לא למנות את המועמד.
- 8.2.4.5. החליט הדירקטוריון של החברה שלא למנות את המועמד כאמור, תמליץ חברת הייעוץ על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה (להלן: **"המועמד השלישי"**).
- 8.2.4.6. דחה דירקטוריון החברה את מועמדתם של המועמד, המועמד השני והמועמד השלישי, לא יוצעו מועמדים נוספים על ידי חברת הייעוץ ודירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות מנהל כללי לחברה על פי בחירתו.
- 8.2.4.7. ככל שהמנהל הכללי שייבחר כאמור לא יאות להיות עובד של חברת הייעוץ, יועסק המנהל הכללי בידי החברה אשר תשא בעלויות העסקתו. במקרה כאמור ובכפוף לכך שעלות העסקתו הישירה של המנהל הכללי לא תעלה על עלות העסקתו הישירה של המנהל הכללי הקודם של החברה ינוכו עלויות העסקת המנהל הכללי מדמי הייעוץ שישולמו לחברת הייעוץ על פי הסכם הייעוץ (עלתה עלות העסקתו של המנהל הכללי שנבחר על עלות העסקתו של המנהל הכללי הקודם של החברה, ינוכו מדמי הייעוץ שישולמו לחברת הייעוץ עלויות העסקתו של המנהל הכללי אך לא יותר מעלות העסקתו של המנהל הכללי הקודם), הכל למעט ביחס למנהל הכללי הראשון של החברה שבמקרה כאמור תנוכה מדמי הייעוץ עלות העסקתו כפי שהייתה בחברת הייעוץ ערב תחילת העסקתו על ידי החברה.
- 8.2.4.8. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו ויהיו לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון החברה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.
- המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש.
- 8.2.4.9. המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון.
- (א) לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא תפקידו, יודיע המנהל הכללי כאמור לכל חברי הדירקטוריון ;
- (ב) יושב ראש הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה ;

(ג) הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.

8.2.4.10. סעיפים 8.2.4.1 עד 8.2.4.7 לעיל יכללו בהסכם הייעוץ שיכנס לתוקף במועד ההנפקה וכן בכל הסכם ייעוץ חדש אשר החברה תתקשר בו בעתיד.

8.2.5. נושאי משרה

8.2.5.1. דירקטוריון החברה ו/או המנהל הכללי של החברה, ימנה את נושאי המשרה של החברה (למעט המנהל הכללי של החברה) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שימצא לנכון מזמן לזמן והחברה תישא בעלות שכרם של נושאי משרה אלו, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה על פי דין. המנהל הכללי ו/או דירקטוריון החברה רשאים לפטר או להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מנושאי המשרה הנ"ל מעת לעת ובכל זמן, לפי שיקול דעתם המוחלט.

8.2.5.2. דירקטוריון החברה ו/או המנהל הכללי של החברה רשאי לקבוע, בכפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על ידו כאמור. תנאי כהונתם של נושאי המשרה יקבעו בהתאם לאמור בחוק החברות.

8.2.5.3. בהתאם לחוקי מדינת Maryland, בחברה יכהנו נשיא (President), מזכיר (Secretary) וחשב (Treasurer). זאת בנוסף לנושאי משרה אחרים כגון מנכ"ל (CEO), סמנכ"ל כספים (CFO) ונושאי משרה נוספים. חוץ ממשרת נשיא וסמנכ"ל, אותו אדם יוכל לכהן בשני תפקידים שונים.

8.2.5.4. סעיף 8.2.5.1 ו-8.2.5.2 לעיל וסעיף 8.2.5.4 זה יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה.

8.2.6. תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות

8.2.6.1. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין – יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

8.2.6.2. נושא משרה אשר לו עניין אישי בפעולה של החברה יגלה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

8.2.6.3. עסקה חריגה של החברה עם נושא משרה בה, או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה וקרוביהם, תאושר על ידי ועדת הביקורת (בכפוף להוראות הדין ובכלל זה הוראות חוק החברות). אישור ועדת הביקורת יכול שיעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת.

עסקאות חריגות עם נושא משרה בחברה או עם אדם אחר שלנושא המשרה עניין אישי באישורן וכן עסקאות הנוגעות לתנאי כהונתם של נושאי המשרה וקרוביהם תאושרנה בדרך הקבועה על פי דין.

8.2.7. שיפוי וביטוח

8.2.7.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בשל כל אחד מאלה:

(א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר, אך למעט חובת הזהירות שהופרה בכוונה או בפזיזות;

(ב) הפרת חובת אמונים כלפיה ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

(ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;

(ד) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו;

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

(ו) כל חבות אחרת הניתנת לביטוח על פי דין.

8.2.7.2. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לשפות דירקטור או נושא משרה אחר בה בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור או נושא משרה אחר בה, וזאת בשל כל אחת מאלה:

(א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור או נושא משרה אחר בחברה;

(ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא דירקטור או נושא משרה אחר עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, כהגדרתו בחוק החברות, או שהסתיים ללא הגשת

כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור או נושא משרה אחר בחברה.

בסעיף 8.2.7.2 זה, "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו-"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - כמשמעותם בסעיף 260(א1)(א) לחוק החברות;

(ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין שהוציא דירקטור או נושא משרה אחר או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור או נושא משרה אחר בחברה;

(ד) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו;

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א1)(א) לחוק ניירות ערך;

(ו) כל מעשה או מחדל אחר שניתן לשפות דירקטור או נושא משרה אחר בגינו על פי דין (ובכלל זה חוק החברות).

מסמכי ההתאגדות של החברה כוללים סעיפים המאפשרים הענקת שיפוי כמתואר לעיל, בהתאם לחוק החברות הישראלית, כל עוד ניירות ערך של החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב וכל עוד לא חלה מגבלה ספציפית כלשהי על פי חוק החברות הישראלי.

8.2.7.3. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית להעניק שיפוי לדירקטור או נושא משרה אחר בקשר להליך משפטי או חבות אחרת בה הוא חב אשר מקורם הוא בפעולה או היעדר פעולה של דירקטור או נושא משרה אשר:

- א. נעשתה בזדון; או
- ב. אשר נעשתה בכוונת מכוון; או
- ג. אשר דירקטור או נושא משרה אחר הפיק ממנה בפועל תועלת אישית לא ראויה בדמות כסף, רכוש או שירותים; או
- ד. במקרה של הליך משפטי פלילי, היה לדירקטור או לנושא משרה אחר יסוד סביר להניח כי המעשה או המחדל שעשה היו בניגוד לדין;
- ה. במקרה בו החברה היא זו שיזמה את ההליך המשפטי או לחלופין שההליך המשפטי הוא לזכותה, ובמסגרתו נפסק כי הדירקטור או נושא המשרה נמצא חייב כלפי החברה; או
- ו. אם דירקטור או נושא משרה נמצא חייב בשל קבלת הטבה אישית שלא באופן ראוי.

8.2.7.4. על פי מסמכי ההתאגדות של החברה, כל עוד ניירות הערך של החברה תסחרנה בבורסה לניירות ערך בתל אביב, סכום השיפוי הכולל שבאפשרות החברה לשלם לכל הדירקטורים או נושאי משרה אחרים של החברה, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או שיוצאו על ידי החברה, לא יעלה במצטבר על סכום השווה לשיעור של 25% מסך ההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, המבוקרים או המסוקרים, לפי העניין, כפי שיהיו במועד תשלום השיפוי בפועל, וזאת לכל אחד מנושאי משרה ו/או העובדים ולכולם ביחד, למקרה ובמצטבר לכל המקרים.

8.2.7.5. החברה תהא רשאית ליתן מראש התחייבות לדירקטור או נושא משרה אחר לשיפוי, בכפוף לאפשרות החברה לשפות דירקטור או נושא משרה אחר בה בהתאם להוראות כל דין (להלן: "**התחייבות לשיפוי**"). התחייבות לשיפוי עשויה להינתן רק עם קבלה אצל החברה של: (א) הצהרה בכתב מאת הדירקטור או נושא משרה אחר על כך שהוא מאמין בתום לב כי מתקיימים התנאים הנדרשים לקבלת שיפוי על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף זה; ו- (ב) התחייבות בכתב מאת הדירקטור או נושא משרה אחר על כך שיחזיר את סכום השיפוי האמור לחברה במידה ויתברר בסופו של דבר כי לא התקיימו התנאים הנדרשים לקבל שיפוי על ידי החברה.

ההתחייבות לשיפוי תהא לכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) כמפורט בסעיף 8.2.7.2 לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות הענין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות הענין;

(ב) אירועים כמפורט בסעיפים קטנים 8.2.7.2(א) עד 8.2.7.2 (ה) לעיל.

8.2.7.6. החברה תוכל, בכפוף להוראות תקנון החברה, להחליט בדבר שיפוי דירקטור או נושא משרה אחר בה בדיעבד, וזאת באופן חלקי או מלא כפי שתבחר.

8.2.7.7. החברה רשאית להתחייב כלפי עובד החברה לרבות כלפי נושא משרה בחברה שאינו דירקטור בה, המכהן או שכיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין (להלן: "**דירקטור בחברה האחרת**"), לשפותו בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 8.2.7.2 לעיל, שתוטל עליו בשל פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה האחרת, ובלבד שההתחייבות תוגבל לסוגי אירועים שלדעת הדירקטוריון ניתן לצפותם, בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום שהדירקטוריון קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

8.2.7.8. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 8.2.7.7 לעיל, החברה רשאית לשפות דירקטור בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 8.2.7.7 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה אחרת.

8.2.7.9. אין בהוראות תקנון החברה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא, לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח או לעניין מתן שיפוי:

(א) בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה או דירקטור בחברה האחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים;

(ב) בקשר לנושא משרה בחברה או דירקטור בחברה האחרת, ככל שהביטוח או השיפוי אינם אסורים על פי הדין.

8.2.8. חברת הייעוץ

8.2.8.1. דירקטוריון החברה אחראי לקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה ולפיקוח הכללי על עסקיה המנוהלים על ידי נושאי המשרה בה, שלוחיה, עובדיה, יועציה או קבלנים עצמאיים. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה אינו נדרש באופן אישי לנהל במישרין את עסקי החברה והוא רשאי להחליט למנות, להעסיק או להתקשר עם חברת ייעוץ בהסכם ייעוץ, אשר במסגרתו אותה חברת ייעוץ תשמש כחברת ייעוץ אשר דירקטוריון החברה רשאי להעניק לה סמכויות שונות כפי שימצא לנכון על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף

למגבלות מסוימות על פי חוק מרילנד ביחס לפעולות שאינן במהלך העסקים הרגיל של החברה.

8.2.8.2. במועד השלמת הליך רה הארגון, התקשרו החברה וה-OP בהסכם ייעוץ עם חברת ייעוץ (להלן: "**חברת הייעוץ**"), אשר יהיה בתוקף לתקופה של שבע (7) שנים שתמנה ממועד השלמת הליך רה הארגון (להלן: "**תוקפו של הסכם הייעוץ**"), כך שחברת הייעוץ תספק לחברה שירותי ייעוץ על-פי הסכם כאמור (להלן: "**הסכם שירותי הייעוץ**"). לפרטים בדבר שירותי הייעוץ שיוענקו על ידי חברת הייעוץ (להלן: "**שירותי הייעוץ**") וכן התגמול והעמלות לו תהא זכאית חברת הייעוץ, ראו בסעיף 7.12.3 לעיל.

8.2.8.3. חברת הייעוץ תהא חבה בחובת נאמנות לחברה ולבעלי מניותיה.

8.2.8.4. יצוין כי העסקאות אשר בגינן תהא זכאית חברת הייעוץ לעמלות או כל עסקה אשר תקים עניין אישי לחברת הייעוץ ובעלי מניותיה, תהינה כפופות לאישורה של ועדת הביקורת של החברה. לעניין זה יצוין כי כל עוד ילדי הרץ הינם בעלי השליטה בחברת הייעוץ, אזי באישור אותן עסקאות כאמור בסעיף זה, תחשב חברת הייעוץ כנושא משרה בחברה.

8.2.8.5. **חידוש הסכם הייעוץ ובחירת חברת ייעוץ חדשה**

120 יום לפני סיום תוקפו של הסכם שירותי הייעוץ, דירקטוריון החברה ימנה מחדש את חברת הייעוץ או ימנה חברת ייעוץ חדשה לפי שיקול דעתו (להלן: "**מועד בחירת חברת הייעוץ החדשה**") ו-"**חברת הייעוץ החדשה**", בהתאמה) בהתאם להוראות הבאות (מובהר כי בדיונים ובהחלטות בדירקטוריון החברה בדבר מינוי מחדש של חברת ייעוץ לא ישתתפו דירקטורים מטעם חברת הייעוץ או דירקטורים הקשורים לחברת הייעוץ). **דירקטוריון החברה יבחר את חברת הייעוץ החדשה בהתאם לשלבים הבאים:**

א. שלב ראשון – בדיקת העמידה בתנאי הסף

ייבדקו כל ההצעות אשר תתקבלנה מחברות ייעוץ פוטנציאליות (להלן: "**המציעה**") עד למועד האחרון להגשת ההצעות אשר ייקבע על ידי הדירקטוריון, ותיבחן עמידתן בכל תנאי הסף הבסיסיים המפורטים להלן:

1. המציעה תהא חברת ייעוץ ידועת שם בארה"ב ובעלת ניסיון של מעל 10 שנים בתחום ניהול וייעוץ של פורטפוליו נכסים בהיקף העולה על 10 מיליון דולר להשכרה, בנכסים בעלי מאפיינים, איכות ומיקום דומים לנכסי ה-OP.
2. בעשר השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעה ונכון למועד הגשת ההצעה, המציעה לא הייתה מעורבת בהליך פשיטת רגל;
3. המציעה הינה אדם בשר ודם, תושב ארה"ב או תאגיד אמריקאי;
4. לא עומד כנגד המציעה פסק דין מהותי שאינו חלוט;
5. המציעה לא הורשעה או הודתה באשמה בעבירת פשע או נתבעה בהליך הקשור בהפרת חובת אמונים, גניבה, מרמה, מעילה, רשלנות פושעת או התנהגות בלתי הולמת;
6. לא ניתן כנגד המציעה פסק דין בקשר עם הפרה של התחייבות כלפי בנק בארה"ב או כל מוסד פיננסי מפקח אחר.
7. לדעת דירקטוריון החברה לא קיים חשש לניגוד אינטרסים בין המציעה לבין החברה.

8. אינו אדם או ארגון אשר על פי החוק בארה"ב אסור לבצע עימו עסקים (ארגוני טרור וכיוצא ב'); ;

לא עמדה מציעה כלשהי בתנאי אחד או יותר מתנאי הסף שלעיל, לא תיבחן הצעתה לשמש כחברת הייעוץ של החברה והיא לא תמונה לחברת הייעוץ של החברה.

ב. שלב שני – הערכת רכיבי איכות

כל ההצעות אשר יתקבלו עד למועד האחרון לקבלת הצעות, כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה, יוערכו על ידי דירקטוריון החברה, בין היתר, בהתאם לקריטריונים המפורטים להלן:

1. למציעה ניסיון (אם בכלל) בייעוץ לחברה ציבורית או REIT אשר תחום עיסוקן העיקרי הינו ניהול נכסי משרדים בארה"ב.

2. למציעה ניסיון (אם בכלל) בייעוץ ל- REIT בארה"ב.

3. למציעה ניסיון (אם בכלל) בייעוץ ל- REIT בארה"ב שסך נכסיה לתום הרבעון האחרון שהסתיים בטרם המועד האחרון להגשת הצעות, עולה על למעלה מ- 80% מסך נכסי החברה לאותו המועד.

4. התרשמות חברי דירקטוריון החברה מאיכות חברת הייעוץ המוצעת ונותני השירותים באמצעותה לרבות ניסיונם המקצועי, המוניטין שלהם וכיו"ב.

לעניין סעיף זה "REIT בארה"ב" כהגדרת המונח בפרק 7 לעיל.

ג. ההצעה אשר דירקטוריון החברה ימצא כי היא הטובה ביותר, תוך התחשבות בקריטריונים אשר הובאו לעיל, תבחר לשמש כחברת הייעוץ וייחתם עמה הסכם הייעוץ החדש (להלן: "**הסכם הייעוץ החדש**"). מובהר כי מינוי של חברת ייעוץ חדשה חלף חברת הייעוץ כפוף גם לאישור תאגידים פיננסיים אשר העמידו מימון לחברות ה-OP, כמפורט בסעיף 7.9.4 לעיל. בתוך כך, לאחר החלטת הדירקטוריון לבחור חברת ייעוץ חדשה, תפנה החברה למלווים הרלבנטיים בבקשה בהודעה בכתב על סיום ההתקשרות עם חברת הייעוץ ותוך ציון שמה ופרטים על חברת הייעוץ החדשה, לרבות הפרטים המנויים בסעיף 8.2.8.6 א' לעיל וטיוטה של הסכם הייעוץ החדש. למלווים הרלבנטיים תעמוד תקופה בת 45 יום להשיב להודעה כאמור ולאשר את חברת הייעוץ החדשה. סירוב של המלווה לאישור חברת ייעוץ חדשה כאמור ילווה בהסבר סביר מפורט (with reasonable specificity). כמו כן, ככל שהמלווה לא ישיב לחברה תוך 45 יום על בקשתו לאשר את חברת הייעוץ החדשה, יראו את חברת הייעוץ החדשה כמאושרת.

8.2.8.6. תוקפו של הסכם הייעוץ החדש יהא לתקופה של 7 שנים ממועד חתימת הסכם הייעוץ החדש ועם סיומו, דירקטוריון החברה ימנה חברת ייעוץ ויתקשר בהסכם ייעוץ חדש בתנאים המפורטים לעיל בשינויים המחויבים אך מאותה עת לא יהיה דירקטוריון החברה כפוף עוד, בבחירת חברת הייעוץ, לתנאים המפורטים בס"ק 8.2.8.5 (א) – (ג) לעיל.

8.2.8.7. התמורה בגין שירותי הייעוץ אשר תשלם החברה לחברת הייעוץ החדשה בהסכם הייעוץ החדש לא תעלה על התמורה השנתית הכוללת הממוצעת אשר שולמה לחברת הייעוץ כפי שנקבעה בהסכם שירותי הייעוץ כמפורט בסעיף 7.12.3 לעיל. מתום שתי כהונות של חברת הייעוץ לחברה, קרי ממועד בחירת חברת ייעוץ לאחר תום הסכם הייעוץ החדש, לא יחולו עוד הוראות סעיף 7.12.3 לעיל והתמורה בגין שירותי הייעוץ

תקבע במו"מ בין החברה למציעות או מי מהן. חברת ייעוץ עמה התקשרה החברה בהסכם ייעוץ תוכל להמשיך ולהיבחר לשמש חברת הייעוץ של החברה מספר בלתי מוגבל של פעמים נוספות.

8.2.8.8. היה ובמועד סיומו של הסכם ייעוץ כלשהו לא חודש הסכם ייעוץ, עם אותה חברת ייעוץ, לתקופה נוספת בת 7 שנים (להלן: "**מועד סיום הסכם הייעוץ**"), ישולם לחברת הייעוץ מענק פרישה בסך דמי ייעוץ שנתיים, לרבות עמלות רכישה ומימון, ששולמו לחברת הייעוץ בשנה שקדמה למועד סיום הסכם הייעוץ כפול שניים, ועד ל-2% מסך שווי כל נכסי החברה.

8.2.8.9. סעיפים 8.2.8.2 עד 8.2.8.7 לעיל וסעיף 8.2.8.8 זה יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה.

8.2.9. פרטים נוספים

21860 Burbank Boulevard	-	כתובת מקום מושבה של הנהלת החברה קליפורניה, ארה"ב
Suite 300 South Woodland Hills, CA 91367, USA		
Corporation Service Company, 7 St. Paul Street, Suite 820 Baltimore, MD 21202, USA	-	המשרד הרשום של החברה במרילנד ארה"ב
שמענוב ושות' – עורכי דין מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34, רחוב הארבעה 30, תל אביב	-	עורכי הדין של החברה בישראל לענייני שוק ההון ולהנפקה זו
BDO - זיו האפט דרך מנחם בגין 48, בית אמות ביטוח – בניין ב', תל אביב	-	רואי החשבון של החברה

פרק 9 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

למונחים בפרק זה תהא אותה המשמעות שניתנה להם בסעיף ההגדרות בראשית פרק 7 לעיל.

9.1 תגמולים לחברת הייעוץ, חברת ניהול הנכסים, חברת ניהול המטה ולנושאי משרה בכירה

9.1.1 להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו בשנים שנסיימו ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2017, לחברת הייעוץ, לחברת ניהול הנכסים ולחברת ניהול המטה.

החברה הוקמה ביום 18 בדצמבר 2018 לצרכי הנפקה זו. לפיכך, לא שולם לחברת הייעוץ ולחברת ניהול המטה כל תשלום בשנים האמורות שכן הני"ל לא העניקו שירותים לחברה.

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים (באלפי דולר ארה"ב)				פרטי מקבל התגמול			
	אחר ²	תשלום מבוסס מניות	מענק	תגמול קבוע	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
שנת 2018								
-	-	-	-	-	-	ראו ס' 7.12 להלן	חברת הייעוץ	Hertz Group REIT Advisor, LLC
-	-	-	-	-	-	ראו ס' 9.1.2 להלן	חברת ניהול המטה	Hertz Investment Group, LLC ³
18,392	-	-	-	18,392	-	ראו בס' 7.12.4 להלן	חברת ניהול הנכסים	
שנת 2017								
-	-	-	-	-	-	ראו ס' 7.12 להלן	חברת הייעוץ	Hertz Group REIT Advisor, LLC
-	-	-	-	-	-	ראו ס' 9.1.2 להלן	חברת ניהול המטה	Hertz Investment Group, LLC ⁴
15,882	-	-	-	15,882	-	ראו בס' 7.12.4 להלן	חברת ניהול הנכסים	

¹ "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכן, מענק, דמי ניהול, דמי יעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תגמול פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. סכומי התגמול בטבלה מובאים במונחי עלות לחברה.

² "אחר" - הוצאות העמדת רכב וכן הוצאות דיוור.

³ או תאגידים בשליטתה.

⁴ או תאגידים בשליטתה.

9.1.2 להלן פירוט התגמולים⁵ שניתנו בשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 וביום 31 בדצמבר 2017, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (באלפי דולר).

החברה הוקמה ביום 18 בדצמבר 2018 לצרכי הנפקה זו. לפיכך, לא שולם לנושאי המשרה המפורטים מטה, כל תשלום בגין כהונתם ככאלה. עוד יובהר, כי נושאי משרה אלה מונו על מנת לעמוד בדרישות הדינים החלים במרילנד.

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים מכוח הסכם הייעוץ (Advisory Agreement)				תגמולים בעבור שירותים מכוח הסכם ניהול המטה (Headquarter Service Agreement)				פרטי מקבל התגמול			
	אחר ⁷	תשלום מבוסס מניות	מענק	תגמול קבוע	אחר ⁶	תשלום מבוסס מניות	מענק	תגמול קבוע	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
שנת 2018												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטור ומנכ"ל החברה (מנהל עסקים ראשי - CEO)	יהודה הרץ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטור ונשיא החברה	גארי הורוביץ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סגן נשיא (Executive Vice President) וסמנכ"ל הכספים	גיים קאסיס
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סגן נשיא, יועץ משפטי ראשי ומזכיר החברה	ג'ון פורבס
שנת 2017												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטור ומנכ"ל החברה (מנהל עסקים ראשי - CEO)	יהודה הרץ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטור ונשיא החברה	גארי הורוביץ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סגן נשיא (Executive Vice President) וסמנכ"ל הכספים	גיים קאסיס
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סגן נשיא, יועץ משפטי ראשי ומזכיר החברה	ג'ון פורבס

⁵ "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי יעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תגמול פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. סכומי התגמול בטבלה מובאים במונחי עלות לחברה.

⁶ "אחר" - הוצאות העמדת רכב וכן הוצאות דיור.

⁷ "אחר" - הוצאות העמדת רכב וכן הוצאות דיור.

א. רקע

החברה הוקמה ביום 18 בדצמבר 2018, לצורך הנפקת מניותיה בישראל, בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפיכך, נכון למועד התשקיף, אין לחברה מנגנון תפעול וניהול עצמאי בכל הקשור לפעילותה בתחומי הפעילות, כמפורט בתשקיף זה.

מבלי לגרוע מהסכם הייעוץ המתואר בסעיף 7.12 לעיל, עם השלמת ההנפקה מכוח תשקיף זה, החברה תתקשר בהסכם שירותי ניהול מטה כמפורט להלן. הסכם זה מסדיר את מארג שירותי ההנהלה הבכירה שיינתנו על ידי עובדים ונושאי משרה ב-HIG לחברה, אשר ישמשו גם כנושאי משרה בחברה בכל הקשור להפעלת החברה כחברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה (שירותי יו"ר, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, יועמ"ש ומזכיר) וכן השירותים אשר יפורטו בהרחבה להלן (להלן: "**הסכם שירותי המטה**").

ב. שירותים מכוח הסכם שירותי המטה, יינתנו לחברה על ידי נושאי המשרה הבכירה בה אשר מועסקים כאמור על ידי HIG. להלן יפורט סל השירותים הכולל שיינתן לחברה במסגרת הסכם שירותי המטה, כפי שיידרש:

(א) שירותי הנהלה בכירה – כאמור לעיל, נושאי המשרה ב-HIG, יעניקו לחברה את השירותים בהתאם לתפקידם כדלקמן:

(1) מנהל עסקים ראשי (CEO); (2) נשיא; (3) סגני נשיא; (4) סמנכ"ל כספים; (5) יועץ משפטי ראשי; ו
זהות נושאי המשרה:

מר יהודה הרץ, ימש כמנהל עסקים ראשי (CEO), מר גארי הורביץ, ימש כנשיא החברה, מר וויליאם ז. הרץ ימש כסגן נשיא, מר ג'ון ד. פורבס ימש כסגן נשיא ויועץ המשפטי הראשי ומזכיר החברה ומר ג'ים קאסיס ימש כסמנכ"ל הכספים של החברה וחשב (לעיל ולהלן: "**נושאי המשרה הבכירה**").

(ב) שירותי מטה – HIG תעניק לחברה ול-OP שירותי מטה, לרבות העמדת משרדים ושירותי משרד נלווים, כדלקמן:

1. התקשרויות עם יועצים ונותני שירותים חיצוניים למתן שירותים כלליים

HIG תפעל לאיתור והתקשרות עם יועצים ונותני שירותים חיצוניים בהתאם לצרכי החברה לרבות בקשר עם שירותי ייעוץ השקעות, ייעוץ משפטי, ברוקראז' ומסחר בניירות ערך, ייעוץ מס, ייעוץ חשבונאי, מימון ואשראי.

HIG יתקשר במידת הצורך עם עורכי דין ויועצים רלבנטיים בקשר עם מחלוקות וסכסוכים (לרבות הליכים משפטיים, בורות, פשרות, הליכי גישור או משא ומתן רלוונטי אחר) בהם החברה עשויה להיות מעורבת או נתונה כתוצאה ממהלך העסקים הרגיל שלה וכחלק מפעילותה השוטפת, וזאת בכפוף למגבלות שיוטלו מעת לעת על ידי הדירקטוריון.

2. התקשרויות עם יועצים ונותני שירותים חיצוניים למתן שירותים בקשר עם דרישות רגולטוריות לרבות שמירת סיווג החברה כ-REIT

HIG תפעל לאיתור והתקשרות עם מומחים, רואי חשבון, עורכי דין וכל נותן שירותים הנדרש לפי העניין, על מנת לסייע בשמירה על נהלים חשבונאיים נאותים, הכנה של דוחות כספיים, הכנה ודיווחים לרשויות של דוחות מס, כתיבת נהלי ציות, מנגנוני ביקורת ונהלי בדיקה לגבי חובות דיווח כספי, בין השאר לצורך עמידה בהוראות הנוגעות לסיווג החברה כ-REIT. כמו כן, תתקשר עם מומחים לצורך עמידתה בחובות הדיווח החלות עליה מכוח חוק ניירות ערך הישראלי ו/או מקבילו האמריקאי.

3. מתן שירותים בקשר עם קשרי משקיעים

HIG תתקשר עם אנליסטים, בנקאים להשקעות ונותני שירותים לקשרי משקיעים על מנת לשמור על קשרים אפקטיביים עם משקיעים.

(ג) תוקף

הסכם שירותי המטה ייכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה ויהא בתוקף לחמש שנים החל ממועד רישומם למסחר של ניירות הערך המונפקים מכוח תשקיף זה. הסכם שירותי המטה יחסה תחת מדיניות התגמול של החברה, לרבות זכות לקבלת שיפוי וביטוח ולפיכך יחודש יחד עם אישור תכנית התגמול כפי שתהינה מעת לעת ובמועדים הנדרשים בחוק. החברה ו-OP תהנה רשאיות להביא את הסכם לכדי סיום בכפוף להודעה מוקדמת בת 30 יום מראש וזאת מהסיבות המנויות להלן:

- בהחלטה שתתקבל ברוב קולות מקרב הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים לסיום מוקדם של ההסכם וכל עוד ההחלטה הינה לטובת החברה ו-OP.
- במצב בו HIG תקלע למצב של חדלות פירעון, פשיטת רגל או פירוק או כל הליך דומה והליך זה יימשך למעלה מ-30 יום.
- או בכל אירוע Cause (לרבות מעשה הונאה נגד החברה או השותפות התפעולית, התרחשה מעילה, גניבה של כספים, בוצעו פעולות בחוסר תום לב, התנהגות בלתי הולמת מכוונת, רשלנות חמורה בביצוע תפקידה וחובותיה תחת ההסכם, לאחר קביעת בית משפט מוסמך בפס"ד חלוט).
- אירוע של שינוי שליטה ב-HIG.

כמו כן, HIG רשאית גם היא להודיע על סיום התקשרותה בהסכם האמור בכפוף להודעה מוקדמת בת 60 יום לחברה ו-OP, זאת בכפוף להפרה יסודית של ההסכם על ידי החברה ו-OP.

(ד) התמורה השנתית והחזר הוצאות

1) בתמורה לשירותי המטה, תשלם החברה ו-OP את כל הוצאות HIG (Cost), בקשר עם העמדת שירותי המטה (יצוין כי ה-OP תישא במלוא סכום ההוצאות) ואת התמורה השנתית תיקבע בהתאם לסולם להלן:

9 מובהר כי הסמכות הבלעדית למינוי רואה חשבון לחברה נתונה לאורגנים המוסמכים לכך לפי החוק.

- **500 אלפי דולר בשנה** - כל עוד מאזן ה-OP כפי שיקבע בדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שיפורסמו על ידי החברה (להלן: "**מאזן ה-OP**") נמוך מ-3 מיליארד דולר¹⁰;
- **750 אלפי דולר בשנה** - אם מאזן ה-OP גבוה מ-3 מיליארד דולר אך נמוך מ-3.5 מיליארד דולר;
- **1,000 אלפי דולר בשנה** - אם מאזן ה-OP גבוה מ-3.5 מיליארד דולר.

(2) יובהר כי מנגנון העלאת דמי הניהול כמפורט לעיל, הינו אוטומטי ולא יצריך אישור מראש.

הסכם שירותי המטה אינו כולל שירותים המוענקים ל-OP ולחברה באמצעות חברת הייעוץ.

כמו כן, יובהר כי הסכם השירותים הכולל לא כולל שירותי ניהול נכסים (Property Management) המוענקים על ידי HIG לחברות הנכס בנפרד, במסגרת הסכמי ניהול נכסים, כמפורט להלן.

¹⁰ נכון ליום 31 במרץ 2019 ולמועד התשקיף, מאזן ה-OP הינו נמוך מ-3 מיליארד דולר ומשכך התמורה השנתית של הסכם השירותים במועד פרסום התשקיף תיקבע ל-500 אלפי דולר.

9.2 עסקאות עם בעלי שליטה

יצוין כי בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, לא יהיה אדם אשר יחזיק מחצית (50%) או יותר מזכויות ההצבעה בחברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה ולפיכך לא יהיה בעל שליטה בחברה ולפיכך אין עסקאות המתאימות לסעיף זה לעיל.

9.3 שירותים נוספים המועמדים על ידי חברות בבעלות ילדי הרץ

9.3.1 חברות הנכס בנכסי ה-OP מקבלות שירותי אבטחה לנכסים המועברים מחברת Edifice Protection, שהינה חברת אבטחה פרטית המוחזקת בין היתר על ידי אחד מילדי הרץ (להלן: "**חברת האבטחה**"), "**שירותי האבטחה**", לפי העניין). בתמורה לשירותי האבטחה, משלמות חברות הנכס לחברת האבטחה סכומים אשר נכון למועד התשקיף שהינם זניחים לפעילות החברה. שירותי האבטחה ניתנים לחברות הנכס של החברה בתנאי שוק.

9.3.2 חלק מחברות הנכס בנכסי ה-OP מקבלות שירותי ניקיון לנכסים המועברים מחברת Platinum Cleaning, שהינה חברת ניקיון פרטית בבעלותו של אחד מילדי הרץ (להלן: "**חברת הניקיון**"), "**שירותי הניקיון**", לפי העניין). בתמורה לשירותי הניקיון, משלמות חברות הנכס לחברת הניקיון תשלום המחושב על פי שטח הנכס בהתאם למחירי השוק, בסכומים אשר נכון למועד התשקיף הינם זניחים לפעילות החברה, בהתחשב במיקומו ואופיו של הנכס, או מתחת להם.

9.3.3 כמו כן, חלק מחברות הנכס בנכסי ה-OP מקבלות שירותי התקנת שטיחים באמצעות מחברת Resilient Wholesale Flooring, חברת פרטית להתקנת שטיחים בסיטונאות, בבעלות חלקית של מר יהודה הרץ (להלן: "**חברת התקנת השטיחים**"), "**שירותי התקנת שטיחים**", לפי העניין). בתמורה לשירותי התקנת שטיחים, משלמות חברות הנכס לחברת התקנת השטיחים תשלום המחושב על פי עלות חומרי הגלם בהתאם למחירי השוק בסכומים אשר נכון למועד התשקיף הינם זניחים לפעילות החברה.

9.4 פטור, שיפוי וביטוח

9.4.1 פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים

בכוונת החברה להתקשר בסמוך למועד ההנפקה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, עבור נושאי משרה המכהנים בה.

9.4.2 התחייבות לשיפוי נושאי משרה ודירקטורים

בכוונת החברה, להעניק בסמוך למועד ההנפקה, לדירקטורים נושאי משרה בחברה, כתבי שיפוי בהתאם להוראות הדין הרלוונטי החל על החברה.

9.4.3 מתן כתבי פטור

החברה תהא רשאית, להעניק כתבי פטור לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה.

9.5 החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה ונושאי משרה בכירה בחברה, בניירות ערך של החברה, לפי מיטב ידיעת החברה ודירקטורים שלה, ראו סעיף 3.3.3 בפרק 3 לעיל.

למעט החזקות בעלי העניין בחברה המתוארות בסעיף 3.3.3 כאמור, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה (שאינם דירקטורים המחזיקים בזכויות בעלות בחברת הייעוץ) בניירות ערך של החברה סמוך למועד התשקיף הינן כדלקמן:

ניירות ערך של החברה

שם המחזיק (תפקיד בקבוצה)	סוג ושם נייר הערך	כמות ניירות ערך		שיעור בהון ובהצבעה בדילול מלא ¹¹
		נכון ליום 31 בדצמבר 2018	למועד פרסום התשקיף	
וויליאם הרץ ¹²	מניות רגילות	333	333	-
שרה הרץ-גורדון ¹²	מניות רגילות	333	333	-
אייזיק הרץ ¹²	מניות רגילות	334	334	-

9.6 מדיניות תגמול

מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות פרק רביעי א' לחוק החברות, אושרה על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 27 באוגוסט 2019 והינה מצורפת כנספח א' לפרק 9 זה להלן.

¹¹ בהנחה כי מלוא המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה נרכשו.

¹² אחד/אחת מילדי הרץ כהגדרת המונח בסעיף ההגדרות לפרק 7 לתשקיף.

Hertz Group Realty Trust, Inc.

הרץ גרופ ריאליטי טראסט אינק.

מדיניות תגמול

מסמך מדיניות תגמול זה עוסק בעקרונות תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, להלן: "חוק החברות") ב-Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה"), המכהנים בחברה וכפי שיכהנו בה מעת לעת (להלן: "נושאי המשרה"), והוא נועד לבסס את עקרונות התגמול של נושאי המשרה, לרבות היקפו, מרכיביו ואופן קביעתו.

1. מבוא

ביום 27 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה מדיניות תגמול, לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, כמשמעות המונח בסעיף 267א(א) לחוק החברות (להלן: "מדיניות התגמול").

יודגש, כי אין במדיניות התגמול ובעקרונות ובפרמטרים שנקבעו בה כדי להקנות זכות כלשהי לנושאי משרה בחברה.

2. תוקפה של מדיניות התגמול

2.1 מדיניות התגמול תכנס לתוקפה החל מיום אישורה על-ידי החברה למשך התקופה המקסימאלית הקבועה בדין בהתאם להוראות חוק החברות על תקנותיו, כפי שיעודכנו מעת לעת. שינויים במדיניות התגמול יובאו לאישור בהתאם לדין החל באותו מועד. לחברה עומדת הזכות לשנות את מדיניות התגמול בכל עת, בהתאם להוראות הדין.

2.2 ועדת התגמול תבחן את מדיניות התגמול, את הצורך לעדכנה ואת אופן יישומה מעת לעת, ותמליץ לדירקטוריון החברה על עדכונה במידת הצורך.

כמו כן, תשאף החברה במסגרת כריתת הסכמי עבודה ו/או הסכמי ניהול חדשים/חידוש הסכמים קיימים, להטמיע וליישם את עקרונות מדיניות התגמול הנכללים להלן, בכפוף לאפשרותה של החברה לחרוג ממדיניות תגמול זו, ככל שיידרש ובכפוף להוראות הדין.

3. אישור תנאי התגמול, פיקוח ובקרה

3.1 אישור תנאי העסקה ושינויים בתוכניות התגמול של נושאי המשרה במסגרת מדיניות התגמול ידונו ויאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות כל דין ובהתחשב במדיניות התגמול.

3.2. על אף האמור לעיל, שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל או יועץ משפטי ראשי, בגבולות הקבועים במדיניות התגמול, יאושר בידי המנהל הכללי של החברה בלבד, בכפוף לכך שתנאי כהונתו והעסקתו תואמים את מדיניות התגמול.

לעניין סעיף זה "שינוי לא מהותי" משמע באופן שסך השינויים בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה הכפוף למנכ"ל כאמור לא יעלה (במונחים ריאליים) על 5% בשנה, ביחס לעלות מכלול תנאי כהונת נושא המשרה לגבי אותה שנה.

3.3. דירקטוריון החברה מופקד על מדיניות התגמול ועל יישומה ועל כל הפעולות הדרושות לשם כך, לרבות הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי אופן יישומה.

4. **מטרות מדיניות התגמול ושיקולים בקביעת תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי משרה בחברה**

4.1. **מדיניות התגמול של החברה נועדה לקידום המטרות הבאות:**

א. קידום מטרות החברה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח;

ב. התווית מערך תמריצים והטבות מובנה לשם שימור נושאי המשרה האיכותיים בחברה לטווח ארוך;

ג. הבניית שיקול דעת של האורגנים הרלוונטיים בחברה, בקשר לקביעת תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, על בסיס עקרונות ופרמטרים מוגדרים, בהתחשב בגודלה של החברה, באופי פעילותה, ובמדיניות ניהול הסיכונים בה;

ד. התווית יחס הולם בין תרומתו של נושא המשרה, בהתאם לתפקידו בחברה לבין השגת יעדי החברה והשאת רווחיותה בראייה ארוכת טווח;

ה. התווית איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים לנושאי המשרה בחברה.

4.2. **שיקולים בעת קביעת תנאי הכהונה וההעסקה לנושאי המשרה:**

א. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של המועמד לכהונה או נושא המשרה המכהן;

ב. אופי התפקיד, תחומי אחריות, תקופת ההעסקה והסכמים קודמים עם נושא המשרה (ככל שלא מדובר בנושא משרה חדש);

ג. גודל החברה, הפעילות הרלבנטית לתפקידו של נושא המשרה ואופי פעילותה;

ד. המלצת הגורם הממונה על נושא המשרה;

ה. היחס לרמת ההשתכרות של עובדי החברה ומנהליה – בעת אישור תגמול לנושא משרה, יוצגו נתונים (ככל שאלו רלוונטיים) אודות: (1) תגמול נושאי משרה בתפקיד וברמה דומה בחברה; (2) שכרו של נושא המשרה הקודם באותו תפקיד; (3) השכר הממוצע והשכר החציוני של עובדי החברה ועובדי

הקבלן המועסקים אצל החברה והיחס בין כל אחד מאלה לבין התגמול שמוצע לאשר לנושא המשרה – בהקשר זה תיבחן השפעת הפער בין תנאי הכהונה של נושאי המשרה לבין תנאי השכר של שאר העובדים בחברה, על יחסי העבודה בחברה;

ו. השוואה לרמת ההשתכרות של נושאי משרה בתפקידים דומים בחברות דומות. חברות דומות לעניין זה משמען חברות הדומות לחברה מבחינת אופי וענף הפעילות ונתונים כספיים רלוונטיים כגון שווי שוק, סך מאזן, היקף הכנסות ו/או מכלול פרמטרים אלו בהתאם לאופי החברה הנבחנת, גודלה וסוג פעילותה;

ז. מצבה הכספי של החברה.

5. מבנה התגמול הכולל ורכיביו

5.1. תגמול קבוע

התגמול הקבוע נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה באופן שוטף. שכר קבוע משקף הן את כישוריו וניסיונו המקצועי של נושא המשרה והן את הגדרת תפקידו ורמת תפקידו בחברה, לרבות הסמכות והאחריות הנובעים מהם.

א. שכר בסיס:

- החברה תהא רשאית לעדכן את שכרם של נושאי המשרה בחברה בהתאם לתקרות השכר הקבועות במדינות התגמול. להלן יובא פירוט תקרת השכר הקבוע (החודשי) של נושאי המשרה, במונחי עלות שכר, לפי 100% משרה (התקרות כאמור לעיל תותאמנה באופן יחסי להיקף המשרה בפועל של נושא המשרה הרלוונטי):

תקרה: כל עוד מאזן ה-OP, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים האחרונים שפורסמו, הינו:			תפקיד
גבוה מ-3.5 מיליארד דולר	גבוה מ-3 מיליארד דולר אך נמוך מ-3.5 מיליארד דולר	נמוך מ-3 מיליארד דולר	
(דולר)			
80,000	60,000	40,000	יושב ראש הדירקטוריון (להלן: "יו"ר הדירקטוריון")
120,000	90,000	60,000	מנכ"ל החברה / מנהל עסקים ראשי (להלן: "מנכ"ל")
290,000	217,500	145,000	נשיא החברה (להלן: "נשיא")
175,000	131,250	87,500	סמנכ"ל כספים (להלן: "סמנכ"ל")
135,000	101,250	67,500	יועץ משפטי ראשי (להלן: "יועץ משפטי ראשי")

- נושאי משרה העתידים לעבוד בחברה – שכרם יקבע בהתאם לשיקולים לקביעת תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה המנויים לעיל.

- השכר יכול שיהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו באופן חלקי או מלא. הצמדת השכר תיעשה, אם בכלל, באופן פרטני, על-פי שיקול דעת החברה ובהתאם להסכם ההעסקה עם נושא המשרה.
- בשל היותם של נושאי המשרה בעלי תפקיד ניהולי בכיר, נושאי המשרה לא יהיו זכאים לתגמול עבור עבודה בשעות נוספות או בזמן המנוחה השבועית.

ב. בחינת שכר תקופתית:

- במטרה לשמר את נושאי המשרה בתפקידיהם לאורך זמן, תדון ועדת התגמול, מעת לעת, בגובה שכרם הקבוע של נושאי המשרה בחברה (כולם או חלקם, לפי העניין) ביחס לשוק הרלוונטי לבעלי תפקידים דומים וביחס למצבה העסקי של החברה ובהתאם לשיקולים המנויים לעיל, תמליץ לדירקטוריון האם לאשר עדכון של השכר, ואם כן, מה היקף העדכון המומלץ.
- על אף האמור, העלאה של שכרו הקבוע של מנכ"ל או סמנכ"ל או יועץ משפטי ראשי, בשיעור של עד 8% בלבד לשנה מעלות ההעסקה (במונחים שנתיים), לא תיחשב כשינוי מהותי של תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה, ובלבד שאלו אינם חורגים ממדיניות התגמול כתוצאה מן השינוי האמור.

ג. תנאים נלווים:

- במסגרת תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה, עשויים להכלל תנאים נלווים והפרשות סוציאליות בהתאם לחוק ולנהוג בחברה. תנאים נלווים כוללים בין היתר ימי חופשה, ימי הבראה, הפרשות לתגמולים ולפיצויים והפרשה לקרן השתלמות.
- מענק כספי קבוע – נושא המשרה עשוי להיות זכאי למענק כספי קבוע שאינו מותנה ביצועים, כגון מענק שנתי קבוע, משכורת 13, או כל תגמול קבוע אחר כאמור, בהתאם להסכם העסקתו, כאשר מובהר בזאת שמענק כספי קבוע כאמור מהווה חלק אינטגרלי מרכיב השכר הקבוע.
- החברה רשאית להעמיד לזכות נושא המשרה, לצורך מילוי תפקידו, רכב, טלפון נייד, מחשב נישא וכיו"ב, כפי שתקבע הנהלת החברה. החברה רשאית לקבוע כי היא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בתנאים נלווים אלה (לרבות גילום המס בגינם). החברה רשאית לקבוע בהתקשרותה עם נושא המשרה, כי היא תישא בכל או חלק מהוצאות נושא המשרה אשר נעשו לצורך מילוי תפקידו, לרבות טלפון, אינטרנט, לינה, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בין מדינות, מנוי לעיתונים, לימודים אקדמאיים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי וכיו"ב.

- לעניין נושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם תאגיד בשליטתם, התשלום יבוצע כנגד חשבונית ויכלול את השכר הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות (למעט החזר הוצאות).
- שינויים בתנאים הנלווים ייבחנו כחלק מסך הרכיב הקבוע בהתייחס ליחסים שהגדירה החברה בין רכיבים משתנים לקבועים בחבילת התגמול.
- התנאים הנלווים ייבחנו על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במסגרת בחינה תקופתית לסך היקף ההוצאות ויעודכנו בהתאם לצורך.

5.2 הודעה מוקדמת

א. נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים להודעה מוקדמת בהתאם למפורט להלן ובכפוף להוראות הדין:

משך הודעה מוקדמת מירבי	תפקיד
12 חודשים	יו"ר דירקטוריון
12 חודשים	מנכ"ל
12 חודשים	נשיא
6 חודשים	סמנכ"ל ויועץ משפטי ראשי

ב. יודגש, כי במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך למלא את תפקידו, אלא אם דירקטוריון החברה יחליט לשחררו ממחויבות זו, כולה או חלקה, מבלי לפגוע בזכותו של נושא המשרה לקבלת תגמול לו הוא זכאי על פי הסכם העסקה עמו.

5.3 תנאי פרישה

- א. החברה תהא רשאית לתת מענק פרישה לנושא משרה הפורש, בהתאם לתנאים המפורטים מטה, וזאת בנוסף לתגמול בגין תקופת ההודעה המוקדמת בהתאם להסכמי העסקתם.
- ב. ככלל, מענק הפרישה לא יוענק לנושא המשרה בותק של פחות משנתיים בחברה ולא יעלה על 12 (שנים-עשר) חודשי עלות העסקה לנושא המשרה (אשר יכלול רכיבים קבועים בלבד, ללא מענקים מבוססי יעדים ותגמולים הוניים).
- ג. מענק פרישה יותנה בהתקיימות תנאי "אי-תחרות" בהסכמי ההעסקה של נושאי המשרה, אשר ייקבעו בהתאם לתפקידו ורמתו של כל נושא משרה כאמור.

ד. דירקטוריון החברה יחליט בדבר מתן מענק פרישה, בהתחשב בהמלצת ועדת התגמול, תוך התייחסות לפרמטרים הבאים: תקופת מילוי התפקיד בחברה ותנאי הכהונה וההעסקה, ביצועי החברה בתקופה האמורה ותרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה ונסיבות הפרישה (ללא פגיעה בחברה).

5.4 היחס בין תנאי העסקתו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בעת אישור/קביעת תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה יבחנו את היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה לתנאי ההעסקה של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי קבלן) ובפרט היחס לשכר הממוצע והשכר החציוני של העובדים כאמור, ויחוו דעתם על השפעת יחסים אלו על יחסי העבודה בחברה, סבירותו של שכרו של כל אחד מנושאי המשרה בחברה לאור סוג החברה, גודלה ותמהיל מצבת העובדים שלה.

נכון למועד אישור מדיניות התגמול בחברה, היחס בין עלות שכרם של יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, הנשיא, סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי הראשי בה לעלות שכר ממוצעת בחברה הינו 1: 3.52, 1: 2.35, 1: 0.97, 1: 1.61 ו- 1: 2.09, בהתאמה, והיחס בין עלות שכרם של יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, הנשיא, סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי הראשי בה לעלות השכר החציוני בחברה הינו 1: 2.48, 1: 1.66, 1: 0.69, 1: 1.14 ו- 1: 1.47, בהתאמה.

להערכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לא קיימת ליחסים אלו השפעה על יחסי העבודה בחברה. יובהר כי בשים לב להיקף המצומצם של עובדים ונושאי משרה בחברה נכון למועד אישור מדיניות התגמול, ניכר כי לא ניתן לאמוד באופן מדויק את יחסי השכר הרצויים בחברה, בין היתר, לאור העובדה לפיה כל מינוי ו/או סיום כהונה של נושא משרה נוסף ו/או קיים, עשוי לשנות באופן משמעותי את הרכב יחסי השכר כאמור, מבלי שתהיה לכך השפעה אמיתית על יחסי העבודה בחברה.

5.5 גמול דירקטורים

גמול קבוע

דירקטורים בדירקטוריון החברה יהיו זכאים לתגמול (גמול שנתי וגמול השתתפות וכן להחזר הוצאות) בהתאם לסכומים המפורטים בתוספת השנייה, בתוספת השלישית ו/או בתוספת הרביעית (לפי העניין) לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**הגמול הקבוע**" ו-"**תקנות הגמול**"), בהתאמה) בהתאם לסיווגם בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית) (התשס"ו-2005) ובהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנות הגמול, כפי שיהיה מעת לעת, והכל כפי שיקבע על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון מעת לעת, בהתאם

לתקנות הגמול. האמור בס"ק זה לעיל לא יחול על יו"ר דירקטוריון, וכן על דירקטור המכהן בתפקיד מנכ"ל / נשיא / סמנכ"ל / משנה לנשיא / יועץ משפטי ראשי, ככל שיאושר לו תגמול בהתאם למדיניות תגמול זו.

גמול בניירות ערך

הדירקטורים של החברה (וכלל זה הדירקטורים והחיצוניים והבלתי תלויים של החברה) יכול שיהיו זכאים בנוסף על הגמול הקבוע, לגמול בניירות ערך, בתנאים שיקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון מעת לעת, בהתאם לתקנות הגמול.

5.6. ביטוח, שיפוי ופטור

א. נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור) עשוי להיות זכאי, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות נושא משרה על פי הנהוג בחברה, לרבות ביטוח הנפקה (POSI) וביטוח מסוג Run-Off, והכל כפוף להוראות כל דין ותקנון החברה.

ב. התקרה לכיסוי תהיה בגבולות האחריות המירביים שיתאפשרו ובפרמיה שנתית שלא תעלה על 2 מיליון דולר ארה"ב בגין פוליסת ביטוח מסוג On Going, 2 מיליון דולר ארה"ב בגין פוליסת ביטוח מסוג POSI, ובעבור ביטוח מסוג Run-Off – בפרמיה שלא תעלה על שיעור של 300% מהפרמיה השנתית המירבית כאמור לעיל.

ג. הדירקטורים ונושאי המשרה עשויים להיות זכאים לכתבי שיפוי, כפוף להוראות הדין, בהיקף של עד 25% מהונה העצמי של החברה, בהתאם לקבוע בתקנון החברה ובנוסח שיאושר על ידי האספה הכללית מעת לעת.

ד. הדירקטורים ונושאי המשרה עשויים להיות זכאים לכתבי פטור בהתאם לחוק החברות והקבוע בתקנון החברה, בנוסח שיאושר על ידי האסיפה הכללית מעת לעת.

5.7. הסכם שירותי המטה

כל עוד לחברה לא יהיו נושאי משרה המועסקים כעובדים של החברה, והסכם שירותי המטה (להלן: "**הסכם שירותי המטה**") בין החברה ו-Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (לעיל ולהלן: "**OP**") לבין Hertz Investment Group, LLC, תאגיד שבבעלות ילדי הרץ (להלן: "**HIG**") הינו בתוקף, התגמול לנושאי המשרה של החברה יבוצע באמצעות הסכם שירותי המטה, על פיו יינתנו לחברה שירותי הנהלה בכירה ושירותי מטה על ידי נושאי המשרה הבכירה בה אשר מועסקים על ידי HIG והתגמול אשר ישולם לנושאי המשרה הבכירה של החברה על ידי HIG בגין השירותים האמורים יהיה כפוף למדיניות תגמול זו כמפורט לעיל.

לפרטים אודות הסכם שירותי המטה ותוקפו ראו סעיף 9.1.3 לתשקיף.

פרק 10 - דוחות כספיים

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

1. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. – דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2018
2. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018
3. Hertz Group Realty Trust, Inc. – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2019

1. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2019
2. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. – מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2019
3. Hertz Group Realty Trust, Inc. – מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2019

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2019

1. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. – תמצית דוחות כספיים פרופורמה ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019
2. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. – מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2019
3. Hertz Group Realty Trust, Inc. – מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2019

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה ליום 31 בדצמבר 2018

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר 2018

באלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים פרופורמה
4	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
5	דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון
8	דוחות מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים
9-38	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

דוח רואה החשבון המבקר לשותפים של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

ביקרנו את הדוחות המאוחדים פרופורמה על המצב הכספי המצורפים של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "השותפות") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון השותפות ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי פרופורמה של השותפות והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן פרופורמה, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

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

לכבוד
הדירקטוריון של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "השותפות")

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2019 (להלן: "התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:
(א) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של השותפות לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(ב) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 לדוחות כספיים של השותפות ליום 31 בדצמבר, 2018.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי דולר ארה"ב			
		באור	
נכסים שוטפים			
145,655	85,956	3	מזומנים ושווי מזומנים
130,809	98,141	6	מזומנים מוגבלים
3,089	3,526		שוכרים
2,033	1,152	16	צדדים קשורים
-	763		נכסים פיננסיים אחרים
14,248	7,020		חייבים ויתרות חובה
295,834	196,558		
נכסים לא שוטפים			
2,499,928	2,709,801	4	נדל"ן להשקעה
-	924		נכסים פיננסיים אחרים
38,350	33,046	6,9	מזומנים מוגבלים
2,538,278	2,743,771		
2,834,112	2,940,329		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
17,739	186,778	7	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
4,437	5,641	16	צדדים קשורים
31,769	53,606	8	זכאים ויתרות זכות
53,945	246,025		
התחייבויות לא שוטפות			
4,114	5,113		פקדונות שוכרים
145,746	136,339	9	אגרות חוב
1,660,489	1,569,619	7	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,810,349	1,711,071		
635,931	583,456	11	הון השותפות
333,887	399,777		הון השותפות
969,818	983,233		יתרת רווח
2,834,112	2,940,329		סה"כ הון השותפות
			סה"כ הון והתחייבויות
27 באוגוסט, 2019			
ג'יימס (ג'ים) קאסימ	גארי הורביץ'	יהודה הרץ	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2016	2017	2018		
אלפי דולר ארה"ב				
			<u>באור</u>	
289,075	336,052	369,400		הכנסות מדמי שכירות ונלוות
(143,943)	(165,217)	(182,295)	14	עלות השכרת הנכסים
145,132	170,835	187,105		רווח גולמי
(2,467)	(3,207)	(5,557)		הוצאות הנהלה וכלליות
142,665	167,628	181,548		רווח תפעולי (לפני שינוי ערך נדל"ן להשקעה)
74,487	122,104	(11,017)	4	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
217,152	289,732	170,531		רווח תפעולי
-	(409)	8,162		הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער
(78,349)	(94,239)	(112,803)		הוצאות מימון, נטו
<u>138,803</u>	<u>195,084</u>	<u>65,890</u>		סה"כ רווח נקי וכולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.**דוחות מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון השותפות**

סה"כ הון השותפות	יתרת רווח אלפי דולר ארה"ב	הון השותפות	
			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:</u>
969,818	333,887	635,931	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
65,890	65,890	-	סה"כ רווח כולל לשנה
362	-	362	תשלום מבוסס מניות (ראה באור 5.א)
6,168	-	6,168	השקעות
(59,005)	-	(59,005)	חלוקות
<u>983,233</u>	<u>399,777</u>	<u>583,456</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:</u>
788,809	138,803	650,006	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
195,084	195,084	-	סה"כ רווח כולל לשנה
26,002	-	26,002	השקעות
(40,077)	-	(40,077)	חלוקות
<u>969,818</u>	<u>333,887</u>	<u>635,931</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:</u>
601,655	-	601,655	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
138,803	138,803	-	סה"כ רווח כולל לשנה
82,671	-	82,671	השקעות
(34,320)	-	(34,320)	חלוקות
<u>788,809</u>	<u>138,803</u>	<u>650,006</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב			
138,803	195,084	65,890	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה
			התאמות בגין:
(74,487)	(122,104)	11,017	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
-	409	(8,162)	הוצאות (הכנסות) מהפרשי שער
74,481	89,201	107,168	הוצאות מימון, נטו
3,868	5,038	5,635	הפחתת הוצאות נדחות
-	-	362	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(5,655)	(8,366)	(8,442)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,460)	(2,417)	7,221	הכנסות לקבל מחכירה תפעולית (מיצוע)
(154)	907	-	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
6,114	(4,597)	13,768	צדדים קשורים, נטו
237	529	631	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
			עליה בפקדונות משוכרים
141,747	153,684	195,088	מזומנים נטו מפעילות שוטפת
(378,246)	(61,786)	(101,829)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(54,142)	(67,793)	(109,872)	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה - נספח ב'
(50,892)	(2,292)	37,627	השקעה בנדל"ן להשקעה
(483,280)	(131,871)	(174,074)	שינוי במזומנים מוגבלים
			מזומנים נטו לפעילות השקעה
488,397	133,789	236,793	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(127,774)	(74,229)	(158,356)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	143,788	-	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	7,170	15,625	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
-	(7,170)	(13,539)	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
(74,467)	(88,849)	(101,594)	פרעון הלוואה מצדדים קשורים
82,671	19,676	2,045	ריבית ששולמה
(34,320)	(40,077)	(59,005)	השקעות - נספח א'
334,507	94,098	(78,031)	חלוקות
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(7,026)	115,911	(57,017)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
-	1,549	(2,682)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
35,221	28,195	145,655	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
28,195	145,655	85,956	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה
-	6,326	4,123	נספח א' - פעולות שלא במזומן
			השקעות בעלים
4,338	63	380	נספח ב' - כניסה לאיחוד של חברות שאוחדו לראשונה
(383,013)	(62,141)	(102,577)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
429	292	368	נדל"ן להשקעה
(378,246)	(61,786)	(101,829)	פקדונות שוכרים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 1 - כללי

א. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. הינה שותפות מוגבלת אשר התאגדה על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב ביום 19 בדצמבר 2018 (להלן: "החברה" או "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין). החברה הינה תאגיד חדש שכונן למטרת רה ארגון כמפורט להלן. Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "ה-REIT" או "הריט" או "שותף כללי", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת הריט להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת הריט לבחור להיות מסווגת כ-"כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווגה ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות הריט בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות הריט המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של הריט (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי הריט מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה- SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11) Registration Statement, בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע הריט את תמורת ההנפקה ב-OP בתמורה להקצאת יחידות OP ל-לשותף הכללי של ה-OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מסחרי המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל-OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי הריט כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל-Operating Partnership במסגרת הליך רה הארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה הארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה-OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה-OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, יושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה הארגון").

המצב אחרי רה הארגון

לאחר השלמת הליך רה הארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה-Operating Partnership תוחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב-Operating Partnership הינו הריט אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב-Operating Partnership. יצוין כי אם וכלל שהריט תשלים את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לריט וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ-GP ב-Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של הריט לבין יחידת OP שתוקצה לריט עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך רה הארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה-Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 1 - כללי (המשך)

הריט רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לריט, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בריט וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב-OP; או (2) שיחידות ה-OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה הריט להעביר ל-OP את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחד של 1:1). כמו כן, במידה והריט תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה-OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב-OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP (בהליך שוויוני) להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP בתמורה למזומן או לחלופין הריט, בכובעה כ- GP של ה-OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בריט (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, הריט והחברה יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ולריט, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים (לפרטים ראה באור 16 להלן).

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה-OP תשלט בכל הישויות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה-OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה-OP ולפיכך ישלטו ב-OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות ה-REIT, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול ה-REIT, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של החברה, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 1 - כללי (המשך)

ב. הנחות הפרופורמה:

מכיוון שלאחר הרה ארגון ולפני הנפקת הריט הישויות המועברות נשלטות על ידי אותם בעלי שליטה (ילדי הרץ) במישרין או בעקיפין הרכישה של הישויות הנרכשות, מנקודת מבטה של ה- OP, אינה מהווה צירוף עסקים בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 3 היות ומדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה ה- OP בחרה כמדיניות חשבונאית לטפל בהעברה של הישויות המועברות בדומה לשיטת איחוד הענין (pooling of interest) למרות קיומן של זכויות שאינן מקנות שליטה משמעותיות מהסיבות הבאות:

- ילדי הרץ היו הגורם שהוביל למהלך של יצירת ה- OP והנפקת הריט. ה- OP לא הייתה קיימת לפני תחילת תהליך הרה אירגון.
- במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל הרי שמדובר ברה אירגון שאינו כולל הכנסת כספים נוספים לקבוצת החברות וללא יכולת של מימוש ההחזקות על ידי שותפי וילדי הרץ.

ההון של OP אינו מופרד בין ילדי הרץ ומשקיעי הרץ מהסיבות הבאות:

- בהתאם לטיפול החשבונאי המקובל בדוחות של ישויות שלא הוחזקו ונשלטו על ידי ישות משפטית אחת שמוצגות יחדיו (Combined Financial Statements) לא מבוצעת הפרדה בין זכויות שמיוחסות לבעלים של חברת אם לזכויות שאינן מקנות שליטה. ברמת הישויות המצטרפות.
- הצגת משקיעי הרץ כזכויות שאינן מקנות שליטה' בהתבסס על מעמדם ההיסטורי בנכסים האינדיבידואליים אינה רלבנטית עובר למועד העסקה שכן כאמור לעיל, אלה יחזיקו באופן ישיר ב- OP ויהיו בעלי זכויות זהות לבעלי השליטה לשעבר (ילדי הרץ) בישויות המצטרפות.
- הצגת משקיעי הרץ כזכויות שאינן מקנות שליטה עשויה להטעות את המשקיעים הפוטנציאליים כי החזקות אלו קיימות בנכס הנדל"ן האינדיבידואליים ולהביא להצגת תמונה משפטית שאינה תואמת את המציאות ואינה משקפת באופן נאות את הזכויות המועברות ל- OP בה תשקיע ה- REIT את כספי ההנפקה.
- החלוקות העתידיות על ידי ה- OP מבוססות על התנאים של הסכם ה- OP. מבנה ההון והסיווג בין בעלי שליטה לזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים, אינו רלוונטי לצורת קביעת המועד או הסכומים שיחולקו על ידי ה- OP לבעלי היחידות השונים.

כמו כן, החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה של ה- OP בצורה שתשקף את הליך הרה ארגון כאמור לעיל (העברת הזכויות בתאגידים המחזיקים ב- 42 נכסים מניבים כאמור לעיל) הלכה למעשה על בסיס ההנחה שאותה ההעברה התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים (1 בינואר, 2016). לפיכך, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

- כוללים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של החברה ושל החברות המועברות, במאוחד החל מיום 1 בינואר 2016.
- בגין מספר נכסים וזכויות שנרכשו על ידי הישויות המועברות לאחר יום 1 בינואר, 2016, משקפים את הנכסים וההתחייבויות ואת הפעילויות של נכסים אלה החל ממועד רכישתם על ידי הישויות המועברות.
- יתרת ההון העצמי של התאגידים המועברים ליום 1 בינואר 2016 סווגה בדוח על השינויים בהון פרופורמה במסגרת הפרמיה. חלוקות שבוצעו לבעלי המניות קיבלו ביטוי בדוח על השינויים בהון פרופורמה בהנחה כי החלוקה הינה מתוך הפרמיה.
- אינם כוללים התחייבות בגין שיפוי-המס כמתואר לעיל.
- אינם כוללים התחייבות בגין הזכות של בעלי היחידות בשותפות לדרוש את פידיון כמתואר לעיל, ככל שקיימת. קיומה של זכות זו אינו מונע את סיווג היחידות בשותפות כהון בדוחות הכספיים גם לאחר הנפקת הריט ולשותפות קיימת הזכות להימנע מתשלום בעת הפעלת זכות הפידיון.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

(1) ציות לתקני הדיווח הבינלאומיים:

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

(2) עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

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

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות, למעט כמפורט בהמשך בביאור 2.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

אומדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

בעת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שנעשו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, השקעות מתוכננות, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

בחינת שליטה:

החברה מפעילה שיקול דעת בעת בחינת שליטה לגבי חברה בה היא מחזיקה, במישרין או בעקיפין, בפחות מ-50% מזכויות בהון החברה המוחזקת. החברה הגיעה למסקנה כי מתקיימת שליטה מאחר ויתרת ההחזקה נמצאת בבעלות מחזיק או מספר מחזיקים בודדים איתם לחברה יש הסכמים חוזיים מוגדרים לגבי החזקתם המשותפת אשר מתוקפם מוענק לחברה כח השפעה לגבי קבלת ההחלטות הרלבנטיות לצורך הכוונת הפעילויות באופן חד צדדי ומינוי המנהל הכללי בצירוף, או לחילופין, זכות הכרעה בהחלטות של אסיפת בעלי המניות לגבי פעילויות אלה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיכות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

ד. צירופי עסקים:

כאשר הקבוצה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר ("להלן: "הנרכש"), צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשיטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש שהן זכויות בעלות בהווה שמזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הנרכש בעת פירוק נמדיים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדיים בשוויים ההוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר. כאשר צירוף עסקים מושג בשלבים (לדוגמה, על ידי סדרת רכישות של מניות), מועד הרכישה הוא המועד שבו החברה משיגה לראשונה שליטה בנרכש. בעת צירוף עסקים המושג בשלבים, החברה מודדת מחדש זכויות הונויות שהוחזקו לפני כן בנרכש בשוויין ההוגן למועד הרכישה ומכירה ברווח או בהפסד שנוצר כתוצאה מכך ברווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של מניות הנרכש שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר מוכרים לפי אותו בסיס כפי שנדרש אם החברה הייתה מממשת ישירות את הזכות ההונית שהוחזקה על ידי לפני כן. החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים שנמסרו, של ההתחייבויות שניטלו ושל המכשירים ההוניים שהונפקו. עלויות כלשהן שניתן לייחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה שבה הן התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה.

ה. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת שהינו דולר ארה"ב ("להלן - מטבע הפעילות").

עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, מזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש ספציפי מכח הסכם אחר, מסווגים על ידי הקבוצה כפיקדונות מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

ז. פיקדונות לזמן קצר:

פיקדונות בתאגידים פיננסיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שקיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ושאין עונים להגדרת שווי מזומנים. הפיקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם ומועד השימוש הצפוי בהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הפרשה לחובות מסופקים:

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ט. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי הינו שנה.

י. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017:

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט לגבי השקעות המוצגות בשווי הוגן עם שינויים בו לדוח רווח והפסד אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח והפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם לאחת מארבע הקבוצות שלהלן:

- 1) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- 2) השקעות המוחזקות לפדיון.
- 3) הלוואות וחייבים.
- 4) נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

הלוואות וחייבים:

לחברה הלוואות וחייבים אשר הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים אלה מוצגים על פי תנאיהם לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות, במידה שקיימות. אשראי לזמן קצר (כגון חייבים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים ברווח או הפסד בעת הגריעה או אם מוכרת בגינם ירידת ערך.

המדיניות החשבונאית שיושמה החל מיום 1 בינואר 2018:

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות מיידית לרווח או הפסד. במועד זה נקבע סיווגם של הנכסים הפיננסיים לצורך מדידה בתקופות עוקבות.

לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משלוש הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בעלות מופחתת, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים בדוחות הכספיים לקבוצה הרלבנטית בהתבסס על הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מכשירים פיננסיים: (המשך)

1. נכסים פיננסיים: (המשך)

נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים לקבוצת נכסים פיננסיים בעלות מופחתת רק כאשר הם מוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים בלבד, וכן שהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד. לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' הינה תמורה עבור ערך הזמן של הכסף ועבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה וגן במקרים מסוימים גם עבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה (כגון סיכון נזילות) ומרווח המקובל בהסכמי הלוואה בסיסיים.

לקבוצה נכסים כאלה הנמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות במישרין, למעט חייבים שנמדדים לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת. אשראי לזמן קצר (כגון חייבים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים ברווח או הפסד בעת הגריעה או אם מוכרת בגינם ירידת ערך.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים של החברה.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. כל ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מסווגות לקבוצת ההתחייבויות הפיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת. התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת הלוואות מבנקים ואגרות חוב, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לעסקה. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדות על פי תנאיהן בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017:

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך בגין נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

הראיה האובייקטיבית לגבי הלוואות וחייבים המוצגים בעלותן המופחתת קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך כוללות סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. סכום ההפסד הנזקף לרווח והפסד נמדד כהפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של הנכס לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי (שיעור הריבית האפקטיבית שחושב בעת ההכרה הראשונית). היתרה בדוחות הכספיים של הנכס מוקטנת באמצעות רישום הפרשה.

המדיניות החשבונאית שיושמה החל מיום 1 בדצמבר 2018:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין המכשירים הפיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות עד שנה, כגון חייבים אחרים, בגינם ההפרשה להפסד נמדדת בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר, כלומר עד לסילוקו. הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהחברה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל. הפסדי האשראי החזויים מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי. ירידת הערך, במידה וקיימת, נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה המקוזזת מהנכס הפיננסי.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים של החברה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה בדרך כלל על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה מטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן.

יב. חכירות:

חכירות המעבירות באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס, ללא קשר להעברת הזכות הקניינית בסופו של ההסדר, מסווגות כחכירות מימוניות. כל החכירות האחרות מסווגות כחכירות תפעוליות.

1. החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:

החברה מכירה בהכנסות מהחכירה של נכסי נדל"ן להשקעה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בניהול משא ומתן ולהסדרת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של הנכס.

2. חכירות של קרקע ומבנים:

כאשר חכירה כוללת מרכיבי קרקע ומבנים, החברה מעריכה את הסיווג של כל מרכיב כחכירה תפעולית או כחכירה מימונית בנפרד. בקביעה אם מרכיב הקרקע מהווה חכירה תפעולית או חכירה מימונית, החברה מביאה בחשבון שלקרקע יש באופן רגיל אורך חיים כלכליים לא מוגדר.

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:

בתום כל תקופת דיווח החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהווים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

יד. מסים על הכנסה:

בהתאם לחוקי המס החלים על שותפות מוגבלת המאוגדת על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב וכן על חברה המאוגדת בא"י הבתולה הבריטית ועל חברות המאוגדות בארה"ב שבחרו להישב כשקופות לצרכי מס בארצות הברית, החברות בקבוצה נחשבות ישויות שקופות לצורכי מס. לפיכך, לא הוכרו בדוחות הכספיים מסים על ההכנסה בגין מס הכנסה פדרלי ומס מדינה בארה"ב או בגין הטבות מס אחרות, מאחר והכנסה חייבת במס או הפסדים לצורכי מס מדווחים בדוחות המס של בעלי המניות.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. עסקאות עם בעלי שליטה:

בנוגע לעסקאות של צירופי עסקים תחת אותה שליטה ראה ביאור 1 לעיל.

טז. הכרה בהכנסה:

הכנסות החברה כוללות רק תזרים חיובי ברוטו של הטבות כלכליות שמקבלת החברה ו/או זכאית לקבל בעבור עצמה, לכן סכומים שגבתה החברה עבור צד שלישי אינם מהווים הכנסה של החברה. הכנסה נמדדת לפי שוויה ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל.

יז. הפרשות:

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היותן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסויימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

יח. מדידת שווי הוגן:

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

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי 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.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. **תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

▪ IFRS 16 "חכירות"

בחודש ינואר 2016, פרסם ה-IASB את IFRS 16 - חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחובה, או חלק מחובה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

- חוכרים נדרשים להכיר בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי בגין כל החכירות (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים IAS 17 - חכירות.
- עבור מחכירים הטיפול החשבונאי נותר ברובו ללא שינוי כלומר סיווג החכירה כחכירה מימונית או חכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, כל עוד IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, מיושם במקביל. להערכת החברה, לתקן החדש לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים פרופורמה.

▪ תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או הפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי. להערכת הנהלת החברה, ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

▪ תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר צירוף עסקים בשלבים של פעילות משותפת)

התיקון מבהיר כי כאשר ישות משיגה שליטה על עסק שהינו פעילות משותפת שלה, הישות תיישם את הוראות התקן לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, לרבות מדידה מחדש של ההחזקה הקודמת בפעילות המשותפת בשווי הוגן. ההחזקה הקודמת בפעילות המשותפת כוללת נכסים שלא הוכרו, התחייבויות ומוניטין הקשורים לפעילות המשותפת.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

להערכת הנהלת החברה, ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

▪ **תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (בדבר אופציית פירעון מוקדם עם "פיצוי שלילי" למלווה)**

התיקון מבהיר כי לצורך בחינת מאפייני תזרים המזומנים החוזי (SPPI), מכשירי חוב עם אופציית פירעון מוקדם בהן מממש האופציה (הלווה) משלם או מקבל פיצוי סביר בגין הפירעון המוקדם, יעמדו במבחן ה- SPPI.

בנושא אחר, הובהר בבסיס המסקנות לתקן כי כאשר ישנו שינוי תנאים לא מהותי בהסכם הלוואה אשר אינו גורם לגרעת ההתחייבות מהספרים, ההפרש שבין ערך ההלוואה בספרים לפני שינוי התנאים וערך ההלוואה לאחר שינוי התנאים (כאשר הוא מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי) ייזקף לרווח והפסד.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת הנהלת החברה, ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

▪ **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות. כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. יישום מוקדם אפשרי. להערכת הנהלת החברה, ליישום לראשונה של התיקון לא צפויה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב		
112,294	19,751	מזומן בשקלים
33,361	66,205	מזומן בדולרים
145,655	85,956	סה"כ

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 4 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב		
2,239,523	2,499,928	יתרה לתחילת השנה (*)
62,141	102,577	רכישות - כניסה לאיחוד:
67,794	109,872	תוספות במשך השנה
8,366	8,442	שינוי הכנסות לקבל מחכירה תפעולית (מיצוע)
122,104	(11,017)	שיערוך לשווי הוגן
2,499,928	2,709,801	יתרה ליום 31 בדצמבר (*)

(*) שווי ההוגן נדל"ן להשקעה כולל הכנסות לקבל מחכירה תפעולית. יתרת ההכנסות לקבל מחכירה תפעולית לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 הינה 42,945 ו- 34,503 בהתאמה.

(**) כולל בעיקר שיפורים במושכר, שיפורים ותמריצים לשוכרים ועלויות השגת הסכמי שכירות.

ב. מידע בדבר שווי הוגן:

1. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד באמצעות מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד בהתבסס על היוון תזרימי מזומנים ו/או שיטת ההיוון הישירה, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות. שיעורי היוון משקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. מדידת השווי ההוגן מסווגת כרמה 3 במדרג השווי ההוגן, בכל תקופות הדיווח.

2. נתוני מפתח בחישוב השווי ההוגן:

מידע כמותי לגבי מדידת שווי הוגן המסווגת ברמה 3:
נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

תיאור הנכס הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	עיקר הטווח
בנייני משרדים	2,709,801	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים / הגישה הישירה	אומדן דמי שכירות לר"ר	15-26 דולר
			שיעור ההיוון (Terminal Cap rate) (*)	7% - 9%
			שיעור ההיוון (Discount rate) (**)	8% - 10%
			שיעור אי תפוסה	8% - 15%
			שיעור ההיוון (Cap rate) (***)	5.75% - 8.5%
			סה"כ NOI מייצג בהתאם לגישה הישירה	215,505

(*) שיעור היוון לטווח ארוך (לרוב שנה 11 והלאה) בהתאם לגישת היוון תזרימי מזומנים.
(**) שיעור היוון לתקופת תחזית מוגדרת (לרוב 10 שנים) בהתאם לגישת היוון תזרימי מזומנים.
(***) שיעור היוון בהתאם לגישה הישירה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מידע בדבר שווי הוגן (המשך):

2. נתוני מפתח בחישוב השווי ההוגן: (המשך)

תיאור הנכס הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	עיקר הטווח
בנייני משרדים	2,499,928 דולר	גישת ההכנסה - הגישה הישירה	אומדן דמי שכירות לר"ר	14-26 דולר
			שיעור אי תפוסה	8% - 15%
			שיעור ההיוון (Cap rate)	5.75% - 8.5%
			סה"כ NOI מייצג בהתאם לגישה הישירה	195,354

להלן טבלה המציגה את רגישות מדידות השווי ההוגן לשינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפייה שעליהם מתבססות הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		נדל"ן להשקעה: גידול של 25 נקודות בסיס בשיעור ההיוון קיטון של 25 נקודות בסיס בשיעור ההיוון גידול של 5% ב-NOI קיטון של 5% ב-NOI
2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב		
(91,677)	(94,459)	
92,895	101,435	
134,707	135,425	
(134,707)	(136,260)	

ג. שעבודים:

נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה לרבות תקבולי השכירות בגינם משועבדים לטובת הלוואות שנלקחו.

ד. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה אשר הפיק הכנסת שכירות
2016	2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב			
289,075	336,052	369,400	
146,410	168,424	187,852	

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה

באור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

סכום מצרפי של תקבולי החכירה המינימליים העתידיים בגין חכירות תפעוליות, שאינן ניתנות לביטול

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2017

2018

אלפי דולר ארה"ב

281,320

292,917

763,184

869,422

460,459

607,758

1,504,963

1,770,097

בשנה הראשונה

בשנה השנייה עד השנה החמישית

מעל חמש שנים

סה"כ

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 5 - השקעות בחברות בנות

א. הרכב הקבוצה:

מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון ליום 31, בדצמבר		שם הנכס	שם החברה המחזיקה הישירה בנכס (*)
	2017	2018		
א"י הבתולה	100%	100%	BVI חברת	Hertz Properties Group, Limited
ארה"ב	100%	100%	Gateway Center	Hertz Gateway Center, LP
ארה"ב	100%	100%	909 Poydras	Hertz 909 Poydras, LLC
ארה"ב	100%	100%	10 South Broadway	Hertz 10 South Broadway, LLC
ארה"ב	100%	100%	Capital One Tower	Hertz Lake Charles One, LLC
ארה"ב	100%	100%	Richmond Office Portfolio	Hertz Richmond Holdings, LLC (**)
ארה"ב	100%	100%	One Jackson Place	Hertz OJP Holdings, LLC
ארה"ב	100%	100%	111 East Capitol Street	Hertz Jackson Four, LLC
ארה"ב	100%	100%	Toyota Center	Hertz Memphis Three, LLC
ארה"ב	100%	100%	Bridgewater Place	Hertz Grand Rapids one, LLC
ארה"ב	100%	100%	Energy Centre	New Orleans Holdings, LLC
ארה"ב	100%	100%	Bank of America Tower	Hertz Jacksonville One, LLC
ארה"ב	100%	100%	South Pointe	Hertz Clinton One, LLC
ארה"ב	100%	100%	Chestnut Place	Hertz Worcester Chestnut Place, LLC
ארה"ב	100%	100%	City Centre Jackson	Hertz Jackson City Centre, LLC
ארה"ב	100%	100%	Poydras Center	Poydras Center, LLC
ארה"ב	100%	100%	400 Poydras Tower	Hertz Texaco Center, LLC
ארה"ב	100%	100%	Center at 600 Vine Street	Hertz Center at 600 Vine St, LLC
ארה"ב	100%	100%	Regions Plaza	Hertz Jackson One, LLC
ארה"ב	100%	100%	Regions Center Shreveport	Plaza Investment II Holdings, LLC
ארה"ב	100%	100%	Forum Office Portfolio	Plaza Investment III Holdings, LLC
ארה"ב	100%	100%	Pinnacle at Jackson Place	Hertz Forum Holdings, LLC
ארה"ב	100%	100%	Riverview Tower	Hertz Jackson Three, LLC
ארה"ב	100%	100%	Fifth Third Center Cleveland	Hertz Knoxville One, LLC
ארה"ב	100%	100%	Wells Fargo Tower	Hertz Cleveland 600 Superior, LLC
ארה"ב	100%	100%	Birmingham	HPT Sunbelt Portfolio, LLC
ארה"ב	100%	100%	Meridian Tower	
ארה"ב	100%	100%	Inverness Center	
ארה"ב	100%	100%	2501 20th Place South	HPT Birmingham 2501 20th, LLC
ארה"ב	100%	100%	Wells Fargo Tower NC	Hertz Greenboro 300 North Greene, LLC
ארה"ב	100%	100%	One Shell Square	HPT New Orleans OSS, LLC
ארה"ב	100%	100%	Skylight Office Tower	Skylight Office Tower Holdings, LLC
ארה"ב	100%	100%	Riverfront Plaza	Richmond Riverfront Plaza, LP
ארה"ב	100%	100%	Salesforce Tower	Hertz Indianapolis 111 Monument, LLC
ארה"ב	100%	100%	PNC Center	HPT Indianapolis 101-115 West Washington, LLC
ארה"ב	100%	100%	100 East Wisconsin	Hertz Milwaukee 100 East Wisconsin, LLC
ארה"ב	100%	100%	North Pointe Office Complex	Hertz Cleveland North Point, LLC
ארה"ב	100%	100%	Royal Oaks Center	Hertz Westchase Park Plaza, LLC
ארה"ב	100%	100%	Cheyenne Corporate Center	Cheyenne Corporate Center LLC
ארה"ב	-	100%	Brookhollow Central	Hertz Houston Brookhollow LP
ארה"ב	-	100%	Wells Fargo Tower Baltimore	Hertz Baltimore 7 St. Paul Street, LLC
ארה"ב	100%	100%	Toyota Center Garage	Hertz Memphis Four, LLC

(*) מבנה ההחזקות של כל אחת מחברות הנדל"ן בקבוצה הינו כזה שכל חברת נדל"ן היא חברה מסוג LLC בה קיים שותף מנהל. הזכויות והחובות של כל אחד מהצדדים מוגדרות בהסכם ההפעלה של ה- LLC.

(**) מתייחס להחזקה בשלושה נכסים המוחזקים על ידי החברה הנ"ל.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 5 - השקעות בחברות בנות (המשך)

ב. מידע נוסף:

1. ביום 13 בפברואר 2018, השלימה החברה עסקה לרכישה מתחם משרדים בן שלושה בניינים המכונה Brookhollow Central הממוקם בעיר Houston שבטקסס מצד ג'. הבניינים סמוכים ומשתרעים על פני שטח בר השכרה כולל של כ-807 אלפי ר"ר. לכל אחד משלושת הבניינים כאמור, חניות צמודות וכן שטחים משותפים. הנכס נרכש מידי צד ג' בלתי קשור. לצורך רכישת הנכס השקיעו החברה בחברת הנכס 39.8 מיליון דולר (להלן "השקעת בעלים"). התמורה בגין עסקת הרכישה הינה כ-64.7 מיליון דולר (לפני הוצאות עסקה בסך של כ-228 אלפי דולר אשר נזקפו לסעיף ירידת ערך נדל"ן להשקעה). עסקת הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בכירה שניטלה מתאגיד פיננסי בסך כולל של כ-73 מיליון דולר. 38 מיליון דולר שימשו למימון עסקת הרכישה עצמה ונמשכו במועד השלמת העסקה. יתרת ההלוואה תמשך מעת לעת, לשירות החוב והשבחת הנכס. ההלוואה הבכירה הינה לתקופה של שלוש שנים עם אופצייה להארכה בשנה נוספת. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של ליבור חודשי + 4.75% ותשולם בתשלומי ריבית בלבד. ההלוואה מובטחת בין היתר באמצעות שעבוד ראשון על הנכס וערבות מסוג Badboy שהוענקה על ידי בעלי השליטה בחברה. סך ההכנסות והרווח שנבעו מנכס זה מיום השלמת העסקה ועד ליום 31 בדצמבר, 2018 הסתכמו לסך של 9,546 אלפי דולר ו- 6,082 אלפי דולר, בהתאמה.

2. ביום 29 במרץ 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת בניין משרדים מסוג A, המכונה Wells Fargo Tower הממוקם באזור העסקים המסחריים ("CBD") של בולטימור, מרילנד, בתמורה ל- 35 מיליון דולר, בתוספת עלויות עסקה ועלויות נלוות בסך של כ-2.9 מיליון דולר אשר נזקפו לדוח רווח והפסד. הבניין משתרע על שטח כולל של כ-378 אלפי ר"ר (מתוכם כ-367 אלפי ר"ר שטחי משרדים ועוד כ-11 אלפי ר"ר שטח קמעונאי). הנכס נרכש מידי צד ג' בלתי קשור. לצורך רכישת חברת הנכס השקיעה החברה כ-15.8 מיליון דולר. החברה מימנה את העסקה באמצעות הלוואה ל-3 שנים (עם אופציית הארכה לשנה נוספת) על סך 29.25 מ' דולר, כאשר 23.85 מ' דולר מתוך ההלוואה שימשו לרכישת הנכס והיתרה על סך 4.5 מיליון דולר מיועדת לשמש להשבחת הנכס. ההלוואה נושאת ריבית ליבור חודשי + 2.75%. יצוין שההלוואה אינה כוללת תשלומי קרן (ריבית בלבד) לאורך התקופה וקיימת תקרת ליבור חודשי (Libor Cap Rate Interest) של 3%. סך ההכנסות והרווח שנבעו מנכס זה מיום השלמת העסקה ועד ליום 31 בדצמבר, 2018 הסתכמו לסך של 5,087 אלפי דולר ו- 660 אלפי דולר, בהתאמה.

3. ביום 16 באוקטובר 2017, השלימה החברה עסקה לרכישת קומפלקס משרדים עם תשעה מבנים מסוג A, המכונה Cheyenne Corporate Center הממוקם בצפון לאס וגאס, נבדה, תמורת מחיר רכישה של 38 מיליון דולר, בתוספת עלויות עסקה. הקומפלקס משתרע על שטח כולל של כ-321 אלפי ר"ר הניתנים להשכרה. הנכס נרכש מידי צד ג' בלתי קשור. החברה מימנה את העסקה באמצעות הלוואה ל-3 שנים (עם אופציית הארכה לשנה נוספת) על סך 35.15 מ' דולר, כאשר 32.75 מ' דולר מתוך ההלוואה שימשו לרכישת הנכס והיתרה על סך 2.4 מ' דולר מיועדת לשמש להשבחת הנכס. ההלוואה נושאת ריבית ליבור חודשי + 4.5%. יצוין שההלוואה אינה כוללת תשלומי קרן (ריבית בלבד) לאורך התקופה וקיימת תקרת ליבור חודשי - Libor Cap Rate Interest של 2.5%.

4. ביום 15 בדצמבר 2017, השלימה החברה עסקה לרכישת בניין משרדים בן עשר קומות מסוג A, המכונה Royal Oaks Centre הממוקם ביוסטון, טקסס, תמורת מחיר רכישה של 24 מיליון דולר, בתוספת עלויות עסקה. הקומפלקס משתרע על שטח כולל של כ-232 אלפי ר"ר הניתנים להשכרה. הנכס נרכש מידי צד ג' בלתי קשור. החברה מימנה את העסקה באמצעות הלוואה ל-3 שנים (עם אופציית הארכה לשנה נוספת) על סך 20 מ' דולר, כאשר 17.6 מ' דולר מתוך ההלוואה שימשו לרכישת הנכס והיתרה על סך 2.4 מ' דולר מיועדת לשמש להשבחת הנכס. ההלוואה נושאת ריבית ליבור חודשי + 4.75%. יצוין שההלוואה אינה כוללת תשלומי קרן (ריבית בלבד) לאורך התקופה וקיימת תקרת ליבור חודשי (Libor Cap Rate Interest) של 2.5%.

באור 6 - מזומנים מיועדים ומוגבלים

בהתאם לתנאי הסכמי הלוואות אותן נטלה החברה, החברה התחייבה ליצור חשבונות יעודים מוגבלים לצורך תשלומי ביטוח, מיסי נדל"ן והשקעות בנכסים (capex) על מנת לשמור על הנכסים וכן שיפורים לשוכרים. הכספים ישוחררו מהחשבונות היעודים בהתאם לתנאי הסכמי הלוואות הרלוונטיות. החברה מציגה את המזומנים המיועדים והמוגבלים אשר היא מצפה לממש תוך 12 חודשים בנכסים שוטפים והיתר בנכסים בלתי שוטפים. לפרטים בדבר פיקדון כרית ריבית של אגרות חוב המסווג לנכסים בלתי שוטפים ראה באור 29(2)ו להלן.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 7 - הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית נקובה (*)	
2017	2018		
אלפי דולר ארה"ב		%	
1,236,858	1,262,226	3.87%-5.77%	מימון בכיר - Senior Loan - ריבית קבועה
262,846	331,126	ליבור 2%-5%, פריים + 0.5%	מימון בכיר - Senior Loan - ריבית משתנה
1,499,704	1,593,352		סך הלוואות במימון בכיר - Senior Loan
163,524	148,135	7.5%-12%	מימון לא בכיר - Mezz Loan - ריבית קבועה
15,000	14,910	ליבור 8.2%-10.5%	מימון לא בכיר - Mezz Loan - ריבית משתנה
178,524	163,045		
1,678,228	1,756,397		סך הלוואות
(17,739)	(186,778)		בניכוי חלויות שוטפות
1,660,489	1,569,619		סה"כ

(*) שיעורי הריבית הנקובה הינם בקירוב לשיעורי הריבית האפקטיבית.

ב. פרטים נוספים:

1. אמות מידה לאירועי כשל:

א. החברה כפופה לאמות מידה בגין הסכמי הלוואה לפיהם אי עמידה בהן תביא לאירוע של כשל, וכן לפירעון מיידי של יתרת הלוואה, במקרים מסוימים קיימת לחברה תקופת זמן מתקנת לריפוי אירוע הכשל. להלן חלק מאמות המידה שעל החברה לעמוד: עמידה בתשלומים שוטפים של הלוואה והנכס, עמידה בדרישות תחזוקה של הנכס, הסכמת המלווה להתקשרות בהסכמי שכירות מהותיים והסכמי ניהול וכדומה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 החברה עומדת בכל אמות המידה.

ב. במסגרת ערבויות בקשר עם קבלת הלוואות בגין הנכסים, 909 Poydras, Capital One Tower, Bank of America Tower, Center at 600 Vine, Regions Plaza, Regions Center, Fifth Third Center, 2501 20th Place South, Wells Fargo Tower, Skylight Office Tower, Riverfront Plaza, Royal Oaks Centre, Cheyenne Corporate Center, Brookhollow Central, Wells Fargo Tower (שיתרתן בספרים ליום 31 בדצמבר 2018 הינה כ-657 מיליון דולר) התחייבו בעלי השליטה בקבוצת הרץ במסגרת קבלת הלוואות בנכסים לשמור יחד על שווי נקי מינימלי ועל נכסים נזילים. נכון למועד הדוח הכספי נמסר לחברה כי הערבים עומדים בדרישה זו. במסגרת ערבות בקשר עם קבלת הלוואה בגין הנכס Capital One Tower כאמור לעיל, נכללה תניית Cross Default (הפרה צולבת) עם ערבות אחרת שהוענקה על ידי בעלי השליטה בקבוצת הרץ בהלוואה אחרת שניתנה על ידי אותו המלווה בנכס אחר של קבוצת הרץ שאינו בבעלות החברה (להלן בס"ק זה: "ההלוואה האחרת" ו-"הערבות האחרת", לפי העניין). נכון למועד הדוח הכספי נמסר לחברה כי הערבים עומדים בדרישה זו.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 7 - הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

2. אמות מידה נוספות:

החברה כפופה לקריטריוני ביצוע בהסכמי הלוואה לפיהם כשל של החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות או באמות מידה שאינן פיננסיות, לרבות אך לא רק, יחס כיסוי שירות חוב (DSCR), עלול לגרום לדרישת המלווה להפנות את תזרימי המזומנים נטו, הנובעים מהנכס, לחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה. עמידה מחדש בקריטריוני הביצוע מבטלת את האירועים המתוארים לעיל והכספים שהופקדו בחשבונות הפיקדון הייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה ישוחררו חזרה לחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה הפנתה את תזרימי המזומנים נטו הנובעים מהנכסים: Cheyenne Corporate Center ו-Royal Oaks Centre, PNC Center. לפקדונות ייעודיים אשר תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים.

הנהלת החברה נמצאת בתהליך ביצוע מספר יוזמות, הכוללות, בין היתר, מאמצי שיווק והשכרה שונים, במאמץ לעמוד באמות המידה הקשורות לנכסים לעיל שבגינם לא בוצע תיקון להסכם לביטול המגבלות כאמור.

בנוסף, נכס אחד אשר במהלך 12 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2018 החברה לא עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות אך במהלך התקופה תיקנה את אי העמידה כך שליום 31 בדצמבר, 2018 החברה עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות הוא Riverview tower. כתוצאה מכך הכספים אשר הופקדו בחשבונות פיקדון ייעודי תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים שוחררו חזרה לחברה.

נכסים אחרים מסוימים, אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 החברה לא עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות אך לאחר תאריך המאזן תיקנה את אי העמידה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות באמצעות תיקון להסכמי הלוואות הם כדלקמן: Regions Plaza ו-Bank of America Tower (FL), Fifth Third. כתוצאה מכך הכספים אשר הופקדו בחשבונות פיקדון ייעודי תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים שוחררו חזרה לחברה.

נכס אחד נוסף, המכונה One Jackson Place לא עמד באמות מידה הפיננסיות הנדרשות, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, אך לאחר תאריך המאזן החברה עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות. כתוצאה מכך הכספים אשר הופקדו בחשבונות פיקדון ייעודי תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים שוחררו חזרה לחברה.

3. ליום 31 בדצמבר 2018, כ- 92% מהלוואות במימון בכיר בריבית משתנה מגודרות בהסכמים לקיבוע הריבית (CAP) בטווח תקרת ריבית ליבור של 1%-3.5%. לפרטים נוספים בדבר הסכמים לקיבוע תקרת ריבית ראה באור 12 להלן.

4. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 ביצעה החברה מימון מחדש על הלוואות בסך של כ- 76 מיליון דולר (מתוכם סך של כ- 31 מיליון דולר הלוואות MEZZ - מימון לא בכיר), בנכס הידוע בשם Bank of America Tower. ההלוואה החדשה הינה בסך של כ- 66 מיליון דולר למשך של כ- 3 שנים עם אופציית הארכה לעד שנתיים נוספות תחת עמידה בתנאים מסוימים. ההלוואה נושאת ריבית של ליבור + 4.5%. החברה השתמשה בחלק יחסי מתמורת הנפקת אגרות החוב לצורך המימון מחדש.

5. בדבר הלוואות נוספות שנטלה החברה בשנים 2018 ו-2017, לצורך רכישת נכסים והשבחתם ראה ביאור 5 לעיל.

6. באשר למתן ערבויות של החברה שהיא בעל השליטה בחברה לחברות מאוחדות וכלולות ראה ביאור 16.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב		
10,206	15,983	הכנסות שכר דירה מראש
1,937	7,056	ריבית לשלם
5,979	6,198	הוצאות לשלם
13,647	24,369	זכאים אחרים
31,769	53,606	

באור 9 - אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית	
2017	2018	%	
אלפי דולר ארה"ב			
156,391	144,666	5.55%	אגרות חוב
(10,645)	(8,327)		נכיון והוצאות הנפקה
145,746	136,339		
-	-		מועדי פרעון:
-	-		שנה ראשונה
-	-		שנה שנייה
-	24,116		שנה שלישית
26,070	24,116		שנה רביעית
26,070	24,116		שנה חמישית
26,070	24,116		שנה שישית
26,070	24,116		שנה שביעית
26,070	24,086		שנה שמינית
26,041	-		שנה תשיעית
156,391	144,666		

1. ביום 14 בדצמבר 2017 השלימה חברת Hertz Properties Group Limited, חברת בת המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), הנפקה לציבור בישראל של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה א'), לא המירות למניות בסך כולל של 542,208,000 אגרות החוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (מתוך הצעה לציבור של עד 550,000,000 אגרות חוב בנות 1 ש"ח ערך נקוב), בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 29 בנובמבר 2017. שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה א') שנקבע במכרז הינו 5.55% והריבית האפקטיבית הינה 7.2%, סך הוצאות הנפקת האג"ח הגיעו לכ - 10.5 מיליון דולר. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2026 (כולל). בהתאם לתשקיף אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרי) בשישה תשלומים שנתיים שווים ביום 15 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 באופן שכ"א מחמשת התשלומים הראשונים יהווה כ- 16.67% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה כ- 16.65% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

2. סך אגרות החוב (סדרה א') שיש במחזור ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם ל-542,208,000 ש"ח ע.ג., חברת הבת התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב כי כל עוד תהייה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור:

א. ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-145 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד); נכון ליום 31 בדצמבר 2018, ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) הוא כ-256 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 77.5% (להלן: "התניית יחס חוב ל-CAP או יחס חוב ל-CAP המקסימאלי"); נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו הוא כ-56.79%. ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

"חוב פיננסי נטו מתואם" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה חברת הבת, בניכוי מזומן ושווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת הבת, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו המתואם בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת.

"חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" משמעו - חוב חברת הבת למחזיקי אגרות חוב (מכל הסדרות שהנפיקה חברת הבת) בהתאם לדוחות הכספיים של חברת הבת.

"CAP נטו" משמעו - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (כולל זכויות מיעוט) בדוח על המצב הכספי של חברת הבת.

ג. ה-EBITDA המתואם של חברת הבת לא יפחת מ-25 מיליון דולר. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, EBITDA המתואם של החברה הוא כ-51.1 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ד. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA המתואם לא יעלה על 19, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA המתואם של חברת הבת הוא כ-10.3 ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

"EBITDA מתואם" משמעו - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, בתוספת הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה, בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ובתוספת איחוד יחסי של רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, בתוספת הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה, בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. ה-EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים המצטברים. יובהר כי במקרה של רכישת נכס מניב אחד או יותר ו/או השלמת נכס בהקמה ו/או תרומת נכס לחברה ו/או השכרת שטח פנוי של נכס מניב ו/או העמדת הלוואה המיוחסת לנדל"ן להשקעה, במהלך 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד הדוח הכספי הרלבנטי, יחושב ה-EBITDA המתואם של הנכס או הנכסים בהתאם להיקף ה-EBITDA מיום הרכישה ו/או השלמת הנכס בהקמה ו/או תרומת הנכס ו/או השכרת השטח הפנוי ו/או ממועד העמדת הלוואה המיוחסת לנדל"ן להשקעה ועד למועד הדוח הכספי, בגילום שנתי.

ה. היקף פרויקטי היזום של חברת הבת מהמאזן המתואם (לרבות חלקה של חברת הבת בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 5% מסך המאזן המתואם, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 היקף פרויקטי היזום של חברת הבת מהמאזן המתואם הינו אפס ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

"היקף פרויקטי היזום של החברה": עלות ההשקעה (במובחן משווי הוגן) של חברת הבת בפרויקטים שבנייתם טרם הסתיימה נכון למועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים. "בנייה" משמעה בניה חדשה מהיסוד (במובחן משיפוץ של מבנה קיים).

ו. התחייבות להפקיד סכום בסך השווה לסכום תשלום ריבית אחד (קרי סכום ריבית חצי שנתי) שצפוי להיות משולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לחשבון בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בלבד. ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת הפיקדון עומד על כ-4.3 מיליון דולר.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

בנוסף, בשטר הנאמנות של אגרות החוב נקבע מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-170 מיליון דולר נכון ליום 31 בדצמבר 2018, ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) הוא כ- 256 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.
- ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 2 ב לעיל) לא יעלה על שיעור של 70%. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו הינו כ- 56.79%.
- ג. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 2 ד לעיל) לא יעלה על 17. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם הינו כ- 10.3 .

ליום 31 בדצמבר 2018, כמפורט לעיל, חברת הבת עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א').

מגבלת חלוקת דיבידנד - חברת הבת מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

- א. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים אשר נוצרו החל מיום 1 באוקטובר 2017 בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיה ביחס לשווי ההון ליום 30 בספטמבר 2017 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "רווחים צבורים"). רווח אשר בגינו לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים ניתן יהיה לחלק על בסיס ברבעונים הבאים. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) רווחי/הפסדי שערך שנטרלו כאמור לעיל החל מיום 1 באוקטובר 2017 לרווחים הצבורים הנובעים מהמכירה בפועל.
- ב. ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-170 מיליון דולר.
- ג. יחס החוב ל-CAP, כמשמעותו בסעיף 2 ב לעיל, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת הבת, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי, אינו עולה על 70%.
- ד. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם כהגדרת מונחים אלו בסעיף 2 ד לעיל, לא יעלה על 17.
- ה. במועד החלטת הדיקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברת הבת "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.
- ו. חברת הבת עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 2 לעיל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת הבת, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי וכן חברת הבת אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

באור 10 - מסים על הכנסה

חוקי המס החלים על חברות הקבוצה:

בהתאם לחוקי המס החלים על שותפות מוגבלת המאוגדת על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב וכן על חברה המאוגדת בא"י הבתולה הבריטיים ועל חברות המאוגדות בארה"ב שבחרו להיחשב כשקופות לצרכי מס בארצות הברית, החברות בקבוצה נחשבות ישויות שקופות לצורכי מס. לפיכך, לא הוכרו בדוחות הכספיים מסים על ההכנסה בגין מס הכנסה פדרלי ומס מדינה בארה"ב או בגין הטבות מס אחרות, מאחר והכנסה חייבת במס או הפסדים לצורכי מס מדווחים בדוחות המס של בעלי המניות.

באור 11 - הון

בדבר הקצאת יחידות השתתפות, לרבות זכויות לפדיון יחידות OP, ראה באור 1 לעיל.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 12 - מכשירים פיננסיים

מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי ההנהלה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה. הדירקטוריון מספק עקרונות כתובים לניהול הסיכונים, הכולל את המדיניות הספציפית לחשיפות לסיכונים, לשימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ובמכשירים פיננסיים לא נגזרים ולהשקעות עודפי נזילות.

א. סיכונים שוק:

סיכון ריבית:

החברה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הפדרלית בארה"ב. עלייה בשיעור הריבית הפדרלית עלול להקשות על החברה לממן מחדש את הנכסים על ידי מחזור הלוואות קיימות והמרתן להלוואות חדשות נושאות ריבית דומה או נמוכה יותר. כמו כן, הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בתזרים המזומנים של הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים. החברה מגדרת את מרבית התחייבויותיה הפיננסיות על ידי לקיחת הלוואות בריבית קבועה או התקשרות בהסכמים לקיבוע שיעורי הריבית (CAP). בהסכמים אלה החברה מגדרת את החשיפה שלה לשינויים בשיעור הריבית המשתנה העתידי על תזרימי מזומנים, על ידי קביעת שיעור תקרה לתשלום הריבית. החברה לא טיפלה בעסקאות אלו כגידור חשבונאי. ליום 31 בדצמבר 2018, כ-92% מסך ההלוואות למימון בכיר בריבית משתנה מגודרות. להלן מבחן רגישות להשפעה על דוח רווח והפסד בשל שינוי בשיעור ריבית הלייבור/פריים:

100+ נקודות בסיס	100- נקודות בסיס
(816)	2,425

ב. סיכון נזילות:

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים). על מנת לענות על דרישות המזומנים החזויות, בוחנת החברה תחזיות תזרימי מזומנים על בסיס חודשי, מידע בדבר יתרות המזומנים. בסוף תקופת הדיווח, תחזיות אלו מצביעות כי לחברה צפויים מקורות נזילים מספיקים לכיסוי כל מחויבויותיה תחת הנחות סבירות. להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתחשב באופציות להארכת הלוואות מסוימות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק שיעורי הריבית לסוף תקופת הדיווח- היכן שרלוונטי:

ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה גירעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ-21 מיליון דולר. הנכסים השוטפים הסתכמו לסך של כ-225 מיליון דולר בעוד ההתחייבויות השוטפות הסתכמו לסך של כ-246 מיליון דולר כאשר מתוך סכום זה סך של כ-167 מיליון דולר הינן בגין הלוואות שמועד פרעון החוזי חל במהלך השנה העוקבת למועד הדוח. לאחר תאריך הדוח החברה האריכה את ההסכמים של שלוש ההלוואות בסך של כ-82 מיליון דולר, כך שמועד פרעון לא יחול במהלך השנה העוקבת למועד הדוח (לפרטים נוספים אודות ההלוואות האמורות ראה באורים 17 עד 17ד). בהתאם להערכת החברה יהיה בידה בסבירות גבוהה להאריך או למחזר את יתרת ההלוואות בהגיע מועד פרעון.

31 בדצמבר, 2018						
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 עד 4 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי דולר ארה"ב						
53,606	-	-	-	-	-	53,606
189,540	156,366	107,322	59,164	221,449	1,035,616	1,769,457
-	-	24,116	24,116	24,116	72,318	144,666
5,641	-	-	-	-	-	5,641
248,787	156,366	131,438	83,280	245,565	1,107,934	1,973,370

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נדילות: (המשך)

31 בדצמבר, 2017							
סה"כ	מעל 5 שנים	מ- 4 עד 5 שנים	מ-3 עד 4 שנים	משנתיים עד	משנה עד שנתיים	עד שנה	
				3 שנים			
אלפי דולר ארה"ב							
31,769	-	-	-	-	-	31,769	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים
1,692,422	1,093,177	156,681	74,713	208,035	137,432	22,384	
156,391	104,251	26,070	26,070	-	-	-	אגרות חוב צדדים קשורים
4,437	-	-	-	-	-	4,437	
1,885,019	1,197,428	182,751	100,783	208,035	137,432	58,590	

ג. סיכון שערי חליפין:

פעילות החברה מתבצעת בארה"ב בדולר ארה"ב. מאחר וחלק מגיוס המימון של החברה מתבצע בישראל, החברה חשופה לשינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב מול השקל, באופן שייסוף של השקל כלפי הדולר ארה"ב עשוי להשפיע באופן שלילי על התוצאות הכספיות של החברה. בתקופת הדוח הפרשי השער בגין אגרות החוב יצרו הכנסות בסך 11,188 אלפי דולר.

הרוב המכריע של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים של החברה הינם בדולר ארה"ב, מלבד יתרת אגרות החוב כולל ריבית לשלם בסך של 140,026 אלפי דולר ארה"ב, יתרות מזומנים ושווה מזומנים בסך של 19,751 אלפי דולר ארה"ב ופקדון מוגבל ומיועד בסך של 4,250 אלפי דולר ארה"ב.

להלן נתונים על שער החליפין ושיעור השינוי של השקל:

שער החליפין היציג של	
שקל - דולר	
0.267	ליום 31 בדצמבר 2018
0.288	ליום 31 בדצמבר 2017
שיעורי השינוי	
%	
(7.50)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
10.94	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

החברה בוחנת מעת לעת את האפשרות לבצע גידור של חלק מההתחייבויות השקליות, כנגד שינויים עתידיים בשער חליפין דולר/שקל, באמצעות רכישת אופציות על שער החליפין.

להלן מבחן רגישות להשפעה על דוח רווח והפסד בשל שינוי בשער החליפין שקל/דולר:

-5%	+5%
(5,801)	5,801

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שווי הוגן: (המשך)

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן	יתרה בדוח על המצב הכספי	ליום 31 בדצמבר 2018
אלפי דולר ארה"ב		
124,080	140,026	אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב

מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 1 במדרג השווי ההוגן. השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים לתאריך הדיווח.

יתרות כספיות של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, פיקדונות בנאמנות, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות שוטפות אחרות, הלוואות ממוסדות כספיים ומלווים אחרים, צדדים קשורים ומחויבות לרכישת זכויות בחברות נכס זהים או דומים בקירוב לשווי הוגן שלהם.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל נקבע באמצעות טכניקות הערכה. השווי ההוגן של הסכמים לקיבוע תקרת ריבית (CAP) מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים תוך שימוש בעקומי תשואה הניתנים לצפייה. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

ה. ניהול הון בחברה:

ההון של החברה כולל השקעות בעלים ועודפים. החברה מנהלת את ההון שלה על מנת להבטיח עמידה באמות מידה פיננסיות. החברה עוקבת אחר ההון שלה בעיקר באמצעות (א) יחס הלוואה לשווי (LTV) המחושב כסכום של ההלוואות כולל עלויות מימון נדחות חלקי הערך הפנקסי של נדל"ן להשקעה; ו (ב) יחס כיסוי שירות החוב מחושב כסכום הרווח התפעולי נטו המחולק בתשלומים על ההלוואות.

באור 13 - שעבודים, תלויות והתקשרויות

א. שיעבודים:

בחברות מאוחדות רובצים שעבודים לטובת תאגידים בנקאיים ופיננסיים ולטובת נותני אשראי אחרים, מדרגה ראשונה ומדרגות נוספות על זכויות החברה בנכסים, לרבות המחוברים על הנכס, תקבולים עתידיים וזכויות משפטיות. כמו כן המחתה החברה לממנים את דמי השכירות והסכמי הניהול. בחלק מהנכסים קיימים שעבודים על כל זכויות הלוואה בחברות הנכס המחזיקות בנכס, לרבות זכויות משפטיות.

ב. תלויות:

החברה מעורבת מעת לעת בהתדיינויות משפטיות בנושאים שונים, לרבות סכסוכים עם שוכרים וסכסוכים הנובעים מהסכמים לרכישה או למכירה של נכסים. בהתחשב באופי הפעילות העסקית של החברה, תביעות אלה נחשבות שגרתיות להתנהלות עסקיה. התוצאות של כל תביעה מסוימת אינן ניתנות לחיזוי, בשל אופיה של ההתדינות המשפטית, הליכי ההתדינות, ומערכת המושבעים. החברה תקים במידת הצורך עתודות להליכים משפטיים ספציפיים כאשר יקבע כי הסבירות לתוצאות שליליות הינה סבירה וכאשר סכום ההפסד ניתן לאמידה באופן סביר. החברה אינה צופה כי להתחייבויות, אם בכלל, שיכולות בסופו של דבר לקום כתוצאה מפעולות משפטיות כאמור, תהיה השפעה שלילית מהותית על המצב הכספי המאוחד, תוצאות הפעולות או תזרימי המזומנים המאוחדים של החברה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 14 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2016	2017	2018
<u>אלפי דולר ארה"ב</u>		
259,251	298,815	329,263
22,918	28,160	33,313
6,906	9,077	6,824
<u>289,075</u>	<u>336,052</u>	<u>369,400</u>

הכנסות:

מחזור הכנסות משכירות
החזרי הוצאות משוכרים
אחר

עלות השכרת הנכסים:

אנרגיה ותשתיות
מיסי נכסים ואגרות
דמי ניהול נכסים לקבוצת הרץ (באור 16)
תחזוקה שוטפת
ביטוח
שכר ונלוות
שירותי ניקיון
אבטחה
אחר

26,492	30,265	33,060
31,678	38,405	41,859
13,786	15,844	17,683
15,925	17,418	20,438
5,789	4,985	3,952
15,002	17,005	19,202
17,120	20,032	22,511
7,972	9,524	10,816
10,179	11,739	12,774
<u>143,943</u>	<u>165,217</u>	<u>182,295</u>

הוצאות מימון, נטו:

הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
שערוך מכשירים פיננסיים לקיבוע תקרת ריבית (CAP)
חיוביים בנקאיים, ואחרות

(77,826)	(93,430)	(101,813)
-	(352)	(9,943)
-	-	(453)
(522)	(457)	(594)
<u>(78,349)</u>	<u>(94,239)</u>	<u>(112,803)</u>

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 15 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	שינויים אחרים (ב)	הפרשי שער	צירופי עסקים	תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
אלפי דולר ארה"ב					

1,756,397	(266)	-	-	78,437	1,678,226	הלוואות מתאגידים בנקאיים
136,339	1,781	(11,188)	-	-	145,746	ומנותני אשראי אחרים
1,892,736	1,515	(11,188)	-	78,437	1,823,972	אגרות חוב

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	שינויים אחרים (ב)	הפרשי שער	צירופי עסקים	תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
אלפי דולר ארה"ב					

1,678,228	4,997	-	-	59,553	1,613,678	הלוואות מתאגידים בנקאיים
145,746	41	1,917	-	143,788	-	ומנותני אשראי אחרים
1,823,974	5,038	1,917	-	203,341	1,613,678	אגרות חוב

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

(ב) כולל הפחתת ניכיון ופעולות שלא במזומן.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי דולר ארה"ב	
2,033	1,152
4,437	5,641

יתרות חובה של צדדים קשורים

יתרות זכות של צדדים קשורים

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי דולר ארה"ב		
13,786	15,844	17,683
11,503	13,759	14,783
2,458	4,574	5,112
-	38	709
-	-	710
27,747	34,215	38,997

דמי ניהול נכסים (1)

ניקיון (2)

אבטחה (3)

דמי ניהול בגין שיפוץ

הסכם שירותי ניהול (ג')

סה"כ

(1) חברות הנכס מתקשרות בהסכמי ניהול עם חברה לניהול נכסים אשר בבעלות קבוצת הרץ (להלן: "הסכם ניהול"). על פי הסכם הניהול ישלמו החברות דמי ניהול שהוא לרוב בשיעור של 5% מההכנסות. למיטב ידיעת החברה, חיובים כאמור הינם בתנאי שוק מקובלים בענף זה.

(2) צדדים קשורים מסוימים מעניקים לחברות הנכס שירותי ניקיון במהלך העסקים הרגיל והשגרתי. בתמורה לשירותי הניקיון, משלמות חברות הנכס לחברת הניקיון תשלום המחושב על פי שטח הנכס (בעיקר כ- 0.065 עד 0.085 דולר לר"ר לחודש). למיטב ידיעת החברה, חיובים כאמור הינם בתנאי שוק מקובלים בענף זה.

(3) צדדים קשורים מסוימים מעניקים לחברות הנכס שירותי אבטחה במהלך העסקים הרגיל והשגרתי. שירותי האבטחה לשנים 2016 עד 2018 הסתכמו בסכומים לא מהותיים. למיטב ידיעת החברה, חיובים כאמור הינם בתנאי שוק מקובלים בענף זה.

ג. הסכם שירותי ניהול של חברת בת:

בהמשך לבאור 9(1) לעיל, חברת Hertz Properties Group Limited, חברת בת המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), התקשרה בהסכם שירותים כולל עם חברה בשליטת קבוצת הרץ, במסגרתו תעניק לחברת בת שלל שירותי מעטפת לפעילות, אשר כוללים אך לא מוגבלים לשירותים משפטיים, פיננסיים ומנהליים. בתמורה לשירותי הניהול הכולל, תשלם חברת הבת לחברת ניהול המטה מדי שנה, תמורה שנתית כדלקמן:

א. 500 אלפי דולר בשנה - כל עוד מאזן חברת הבת נמוך מ-1 מיליארד דולר.

ב. 750 אלפי דולר בשנה - אם מאזן חברת הבת גבוה מ-1 מיליארד דולר אך נמוך מ-1.2 מיליארד דולר.

ג. 1,000 אלפי דולר בשנה - אם מאזן חברת הבת גבוה מ-1.2 מיליארד דולר;

ד. אמות מידה פיננסיות:

1. להתחייבויות בעלי שליטה בקשר עם הלוואות החברה ראה באור 7(ב)ב'.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הסכם שירותי מטה וייעוץ בכפוף להצלחת ההנפקה:

בכפוף להצלחת ההנפקה בכוונת החברה, הריט וחברת הייעוץ להתקשר בהסכמי ייעוץ ושירותי מטה. בתמורה לשירותי חברת הייעוץ, תשלם החברה לחברת הייעוץ מדי שנה, תמורה שנתית כדלקמן:

1. דמי ייעוץ בסכום השווה ל- 0.1% מסך שווי הנכסים הכולל, שישולמו מידי חודש. שווי הנכסים הכולל הוא הערך בספרים של סך נכסי הריט והחברה (מאוחד) המוצגים על בסיס שווים ההוגן בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים. דמי הייעוץ ישולמו במזומן, במניות הריט או יחידות תמריצים ארוכות טווח.
2. דמי רכישה השווים ל- 1% ממחיר הרכישה ברוטו של כל נכס, ובהתייחס להשקעות שבוצעו באמצעות עסקאות משותפות, 1% ממחיר הרכישה ברוטו של השקעה כאמור, מוכפל בזכויות הבעלות של החברה בעסקה המשותפת.
3. דמי מימון בסכום השווה ל- 1% מסכום ההתחייבות הכולל של הלואה שנלקחת או ממוחזרת.

להלן ההשפעה על הנתונים בתקופות הדיווח בהנחה שההסכם כאמור היה בתוקף בכל תקופות הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב			
138,803	195,084	65,890	רווח נקי וכולל לשנה כפי שדווח
(2,467)	(3,207)	(5,557)	הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווח
(4,574)	(5,765)	(8,462)	הוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה
(2,107)	(2,558)	(2,905)	דמי ייעוץ לפי הסכם חדש (ראה סעיף ה(1) לעיל)
74,487	122,104	(11,017)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו כפי שדווח
70,318	121,484	(12,072)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו, פרופורמה
(4,169)	(620)	(1,055)	דמי רכישה לפי הסכם חדש (ראה סעיף ה(2) לעיל)
132,527	191,906	61,930	סה"כ רווח נקי וכולל לשנה פרופורמה
(5,149)	(2,482)	(3,098)	דמי מימון לפי הסכם חדש (ראה סעיף ה(2) לעיל) (*)

(*) דמי המימון הינן חלק מניכיון ההלוואות ומשפיעות על חישוב הריבית האפקטיבית. אין השפעה מיידית על הרווח הנקי והכולל.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

י. ערבויות :

1. בעלי השליטה בקבוצת הרץ העניקו לחלק מהחברות המוחזקות ערבויות פיננסיות לתשלום קרן ההלוואה והריבית ולמילוי כל התחייבויות הלוואה ולפי הסכמי ההלוואות. יתרת ההלוואות המוגבלות בערבות פיננסית ליום 31 בדצמבר 2018 הינה 33.4 מיליון דולר. בכוונת החברה להמחות ערבויות אלה ל-OP כחלק מהליך רה הארגון.

2. בעלי השליטה בקבוצת הרץ העניקו גם לחלק מהחברות המוחזקות ערבויות כספיות חלקיות לתשלום חלק מקרן ההלוואה והריבית ולעמוד בכל יתר התחייבויות הלוואה על פי הסכמי ההלוואה. יתרת ההלוואות המוגבלות עם ערבות פיננסית חלקית ליום 31 בדצמבר 2018 הינה כ- 65.3 מיליון דולר, כאשר חלקה של קרן ההלוואה המובטחת הינו כ- 6.8 מיליון דולר. בכוונת החברה להמחות ערבויות אלה ל-OP כחלק מהליך רה הארגון.

3. בקשר עם ההלוואה בנכס Jackson Four, בעלי השליטה בחברה התקשרו בהסכם ערבות, אשר משמש להבטחת סכום מינימום של הכנסות שכירות בנכס. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הסכום המקסימלי המשוער של הערבות הינו כ- 4.7 מיליון דולר. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, בהתאם להכנסות השכירות בנכס לא קיימת התחייבות חוזית של בעלי השליטה על פי הסכם הערבות.

באור 17 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. ביום 28 במרץ 2019, התקשרה החברה בתיקון להסכם הלוואה לנכס הידוע בשם 2501 20th Place South להארכת מועד הפירעון הסופי בכשנה נוספת ליום 1 באפריל 2020. במסגרת אותו תיקון, בין היתר, בוטלו קריטריוני הביצוע אשר אי עמידה בהם מאפשרים למלווה להפנות את תזרימי המזומנים נטו, הנובעים מהנכס, לחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה, לפרטים נוספים ראה באור 7(ב) לעיל.

ב. בין יום 31 בדצמבר 2018 למועד אישור הדוחות הכספיים בוצעו חלוקות (Distribution) על ידי התאגידים המוחזקים על ידי ה-OP, במהלך העסקים הרגיל של החברה, בסכום של כ-13,566 אלפי דולר.

ג. בהמשך לאמור בביאור 1, ביום 12 באוגוסט 2019 הושלם הליך רה הארגון הנרחב בקבוצת הרץ. הליך הרה ארגון קיבל את האישורים הנדרשים, לרבות אישור המלווים. במסגרת הרה ארגון, העניקה שותפות ה-OP ערבויות להלוואות חברות הנכס וכן התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי (בהלוואות מסוימות). נכון למועד הדוח הכספי נמסר לחברה כי שותפות ה-OP עומדת בדרישה זו.

ד. ביום 3 באפריל 2019, אישר דירקטוריון חברת הבת תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב סדרה א' (להלן: "תכנית הרכישה"). הרכישה תבצע מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים, על פי שיקול דעתה של הנהלת חברת הבת, בהתאם להזדמנויות בשוק. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית תחל ביום 5 באפריל 2019 ועד 31 בדצמבר 2019. הדירקטוריון חברת הבת נימק את החלטתו לביצוע התכנית בכך שהמחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרות א') של חברת הבת (להלן: "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה הינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה. הרכישות תבוצענה, ככל שתבוצענה, על ידי חברת הבת בכפוף לתזרימי המזומנים של חברת הבת ולמצב הנזילות של חברת הבת. יצוין כי אין כל וודאות לביצוע הרכישות כאמור. העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה הינה עד סכום כולל של 5 מיליון דולר. לחברת הבת לא ידוע על השלכות מס מיוחדות עליה ועל מחזיקי אגרות החוב שלה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חברת הבת טרם ביצעה רכישה עצמית של אגרות חוב.

ה. ביום 5 ביוני 2019 ביצעה החברה מימון מחדש על הלוואות בסך של כ- 54 מיליון דולר בנכס הידוע בשם Fifth Third Center. ההלוואה החדשה הינה בסך של כ- 57.3 מיליון דולר למשך של כ-3 שנים עם שתי אופציות הארכה לשנה כל אחת אשר בסיומה תשולם קרן ההלוואה במלואה. ההלוואה נושאת ריבית של ליבור חודשי + 3.25% (נקבעה תחתית לייבור של 2%).

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 17 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ו. ביום 9 באוגוסט, 2019 ביצעה החברה מימון מחדש על הלוואה בסך של כ- 82.2 מיליון דולר בנכס הידוע בשם North Point. ההלוואה החדשה הינה בסך של כ-90.5 מיליון דולר למשך של כ-5 שנים. קרן ההלוואה תשולם בסוף התקופה. ההלוואה נושאת ריבית קבועה של 3.3%.

ז. בהמשך לאמור בביאור 1, ביום 12 באוגוסט, 2019 הושלם הליך רה הארגון הנרחב בקבוצת הרץ. במסגרת הרה ארגון, בין היתר, העניקה שותפות ה-OP ערבויות להלוואות חברות הנכס וכן התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי של 300 מיליון דולר (בהלוואות מסוימות).

ח. במועד השלמת רה הארגון התקשרה ה-OP בהסכם הלוואה תאגידית עם מוסד בנקאי זר בסך של עד 100 מיליון דולר לפעילותה השוטפת, להשקעות בנכסים בהתאם לדרישת המלווים וכן לתשלומים למלווים בגין אישורם לביצוע הליך רה הארגון. ההלוואה תשא ריבית שנתית של $Libor+3\%$ (או 3.5% אם יחס המינוף המאוחד של החברה כהגדרתו בהסכם יהיה גבוה מ-65%) או לחלופין, על פי שיקול דעתה של החברה, שיעור של ריבית $KeyBank Prime Rate + 2\%$ (או 2.5% אם יחס המינוף יהיה גבוה מ-65%). תשלומי ריבית יהיו חודשיים (משולמים בגין הסכום שנמשך בפועל מתוך ההלוואה), ומועד פרעון הקרן נקבע ליום 12 באוגוסט, 2022. ה-OP וה-REIT ערבות לתשלום מלוא התחייבויות ה-OP במסגרת ההלוואה. ה-OP העניקה למלווה שעבוד ראשון על זכויותיה ב-49% מהחזקותיה ב-Properties Group Holdings Hertz, LLC (תאגיד המחזיק במלוא הזכויות בחברת ה-BVI) וכן במלוא החזקותיה הישירות בחברות הנכס המחזיקות בזכויות הוניות בנכסים. ההסכם כולל תנאים פיננסיות והתחייבויות אחרות של ה-OP, ה-REIT ותאגידים מוחזקים כלפי המלווה שהפרתן עלולה להוות עילה להעמדה לפירעון מיידי. כמו כן, התחייב הלווה לפרוע את ההלוואה מתוך כל כספי הנפקה עתידית למעט ההנפקה הראשונה של ה-REIT. לצורך הבטחת התחייבות זאת, שועבדו למלווה כל תקבולי תמורת הנפקה עתידית. בכוונת החברה לפרוע את מרבית כספי ההלוואה מתוך כספי תמורה ההנפקה הראשונה של ה-REIT.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוח על המצב הכספי
4-5	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "השותפות") ליום 31 בדצמבר 2018. דוח כספי זה הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של השותפות. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוח כספי זה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוח הכספי הנ"ל משקף באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של השותפות ליום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

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 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

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר
2018
אלפי דולרים
ארה"ב

נכסים

נכסים שוטפים

-

נכסים לא שוטפים

-

סה"כ נכסים

-

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

-

התחייבויות לא שוטפות

-

הון השותפות

-

הון השותפות

סה"כ הון והתחייבויות

-

27 באוגוסט, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים

יהודה הרץ
יו"ר הדירקטוריון

גארי הורביץ'
מנכ"ל

ג'יימס (ג'ים) קאסים
סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. הינה שותפות מוגבלת אשר התאגדה על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב ביום 19 בדצמבר 2018 (להלן: "החברה" או "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין). החברה הינה תאגיד חדש שכונן למטרת רה ארגון כמפורט להלן.

Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "ה-REIT" או "הריט" או "שותף כללי", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת הריט להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת הריט לבחור להיות מסווגת כ-"כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות הריט בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות הריט המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של הריט (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי הריט מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה-SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11 Registration Statement), בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע הריט את תמורת ההנפקה ב-OP בתמורה להקצאת יחידות OP ל-שותף הכללי של ה-OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מסחרי המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, (להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל-OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי הריט בכובעה כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל-Operating Partnership במסגרת הליך רה ארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה ארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה-OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה-OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, יושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה הארגון").

המצב אחרי רה הארגון

לאחר השלמת הליך רה הארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה-Operating Partnership תוחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב-Operating Partnership הינו הריט אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הונות ב-Operating Partnership. יצוין כי עם וכלל שהריט תשלם את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לריט וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ- GP ב-Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של הריט לבין יחידת OP שתוקצה לריט עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך הרה ארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה-Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

הריט רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לריט, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בריט וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב-OP; או (2) שיחידות ה-OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה הריט להעביר ל-OP את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחס של 1:1). כמו כן, במידה והריט תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה-OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב-OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP (בהליך שוויוני) להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP בתמורה למזומן או לחלופין הריט, בכובעה כ-GP של ה-OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בריט (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, הריט והחברה יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ולריט, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים.

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה-OP תשלוט בכל הישגיות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה-OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה-OP ולפיכך ישלטו ב-OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות ה-REIT, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול ה-REIT, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של החברה, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

ביאור 2 - מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, אשר כוללים:

- א. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- ב. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
- ג. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

Hertz Group Realty Trust, Inc.

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

Hertz Group Realty Trust, Inc.

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוח על המצב הכספי
4	אישור רואה החשבון המבקר להסכמה מראש להכללה של דוחות המבקר בהצעת מדף
5-6	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Hertz Group Realty Trust, Inc.

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. דוח כספי זה הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוח כספי זה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוח הכספי הנ"ל משקף באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

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 **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

לכבוד
הדירקטוריון של Hertz Group Realty Trust, Inc.

הנדון: תשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של Hertz Group Realty Trust, Inc. ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2019 (להלן: "התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 לדוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018.

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

Hertz Group Realty Trust, Inc.
דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר
2018
אלפי דולרים
ארה"ב

נכסים

נכסים שוטפים

-

נכסים לא שוטפים

-

סה"כ נכסים

-

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

-

התחייבויות לא שוטפות

-

הון

הון מניות

-

סה"כ הון והתחייבויות

-

27 באוגוסט, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים

יהודה הרץ
יו"ר הדירקטוריון

גארי הורביץ'
מנכ"ל

ג'יימס (ג'ים) קאסים
סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Trust, Inc.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה" ה-REIT או "הריט", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת החברה להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת החברה לבחור להיות מסווגת כ-"כקן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות החברה בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות החברה המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי החברה מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה- SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11) Registration Statement, בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע החברה את תמורת ההנפקה בתאגיד חדש שכוון למטרה זו, Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P., שותפות מוגבלת המאוגדת על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב (להלן: "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין) - בתמורה להקצאת יחידות OP לשותף הכללי של ה- OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מחרי המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל- OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה- OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה- OP ובכלל זאת על ידי החברה בכובעה כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל- Operating Partnership במסגרת הליך רה הארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה הארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה- OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה- OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, יושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה הארגון").

המצב אחרי רה הארגון

לאחר השלמת הליך רה הארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה- Operating Partnership תוחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב- Operating Partnership הינו החברה אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב- Operating Partnership. יצוין כי עם וכלל שהחברה תשלים את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב- Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ- GP ב- Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של החברה לבין יחידת OP שתוקצה לחברה עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך רה הארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה- Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

Hertz Group Realty Trust, Inc.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

החברה רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לחברה, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בחברה וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב- OP; או (2) שיחידות ה- OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה החברה להעביר ל- OP את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחד של 1:1). כמו כן, במידה והחברה תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה- OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב- OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה- OP (בהליך שוויוני) להציע ל- OP את יחידות ה- OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה- OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה- OP בתמורה למזומן או לחלופין החברה, בכובעה כ- GP של ה- OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה- OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בחברה (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, החברה וה- OP יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ול- OP, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים.

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה- OP תשלוט בכל הישגיות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה- OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה- OP ולפיכך ישלטו ב- OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות החברה, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול החברה, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של ה- OP, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

ביאור 2 - מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, אשר כוללים:

- א. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- ב. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
- ג. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקרים)

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים פרפורמה

ליום 31 במרץ 2019

באלפי דולר ארה"ב

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
4	דוחות תמציתיים מאוחדים פרפורמה על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים פרפורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות תמציתיים מאוחדים פרפורמה על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים פרפורמה על תזרימי המזומנים
9-16	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרפורמה

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי ביניים פרופורמה המצורף של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "החברה") וחברות בנות, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

זיו האפט
רואי חשבון

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



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, 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

לכבוד
הדירקטוריון של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "החברה")

ג.א.ג,

הנדון: תשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2019 (להלן: "התשקיף")

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

(א) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרופורמה של החברה לימים 31 במרץ, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(ב) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ, 2019.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

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

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי דולר ארה"ב

85,956	92,395	68,717
98,141	129,295	95,736
3,526	5,048	3,019
1,152	1,800	1,859
763	-	399
7,020	16,332	11,667
196,558	244,870	181,397

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים
שוכרים
צדדים קשורים
נכסים פיננסיים אחרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

2,709,801	2,622,458	2,730,586
924	-	406
33,046	37,627	30,667
2,743,771	2,660,085	2,761,659

נדל"ן להשקעה
נכסים פיננסיים אחרים
מזומנים מוגבלים

2,940,329	2,904,955	2,943,056

סה"כ נכסים

186,778	19,628	102,676
5,641	8,836	16,229
53,606	41,412	44,767
246,025	69,876	163,672

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
צדדים קשורים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

5,113	4,606	5,082
136,339	144,127	141,079
1,569,619	1,715,558	1,642,516
1,711,071	1,864,291	1,788,677

התחייבויות לא שוטפות

פקדונות שוכרים
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

583,456	623,587	578,249
399,777	347,201	412,458
983,233	970,788	990,707

הון השותפות

הון השותפות
יתרת רווח

סה"כ הון השותפות

2,940,329	2,904,955	2,943,056

סה"כ הון והתחייבויות

27 באוגוסט, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ג'יימס (ג'ים) קאסים
סמנכ"ל כספים

גארי הורביץ'
נשיא החברה

יהודה הרץ
יו"ר הדיקטוריון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד והרווח הכולל האחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2018	2018	2019		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
<u>אלפי דולר ארה"ב</u>				
369,400	89,105	93,949		הכנסות מדמי שכירות ונלוות
(182,295)	(43,858)	(45,355)		עלות השכרת הנכסים
187,105	45,247	48,594		רווח גולמי
(5,557)	(1,128)	(1,485)		הוצאות הנהלה וכלליות
181,548	44,119	47,109		רווח תפעולי (לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה)
(11,017)	(4,472)	(2,141)		ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
170,531	39,647	44,968		רווח תפעולי
8,162	705	(3,715)		הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער
(112,803)	(27,038)	(28,572)		הוצאות מימון, נטו
65,890	13,314	12,681		סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון

סה"כ הון השותפות	יתרת רווח אלפי דולר ארה"ב	הון השותפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

969,818	333,887	635,931	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
65,890	65,890	-	סה"כ רווח כולל לשנה
362	-	362	תשלום מבוסס מניות
6,168	-	6,168	השקעות
(59,005)	-	(59,005)	חלוקות
983,233	399,777	583,456	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

12,681	12,681	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	השקעות
(5,207)	-	(5,207)	חלוקות
990,707	412,458	578,249	יתרה ליום 31 במרץ, 2019 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

969,818	333,887	635,931	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
13,314	13,314	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
2,168	-	2,168	השקעות
(14,512)	-	(14,512)	חלוקות
970,788	347,201	623,587	יתרה ליום 31 במרץ, 2018 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי דולר ארה"ב

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

65,890	13,314	12,681	רווח לתקופה התאמות בגין:
11,017	4,472	2,141	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(8,162)	(705)	3,715	הפרשי שער, נטו
107,168	25,323	27,200	הוצאות מימון, נטו
5,635	1,715	1,372	הפחתת הוצאות נדחות
362	-	-	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(8,442)	(2,999)	(1,505)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
7,221	(3,613)	(4,141)	הכנסות לקבל מחכירה תפעולית (מיצוע)
13,768	5,706	(11,290)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
631	124	(31)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
			עליה (ירידה) פקדונות משוכרים
195,088	43,337	30,142	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(101,829)	(101,829)	-	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה - נספח ב'
(109,872)	(21,426)	(21,421)	השקעה בנדל"ן להשקעה
37,627	2,237	4,920	שינויים במזומנים מוגבלים
(174,074)	(121,018)	(16,501)	מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

236,793	60,635	3,452	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(158,356)	(4,937)	(15,651)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
15,625	5,094	10,602	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
(13,539)	(462)	(721)	פרעון הלוואה מצדדים קשורים
(101,594)	(22,159)	(23,931)	ריבית ששולמה
2,045	2,045	-	השקעות - נספח א'
(59,005)	(14,512)	(5,207)	חלוקות
(78,031)	25,704	(31,456)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(57,017)	(51,977)	(17,815)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(2,682)	(1,283)	576	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
145,655	145,655	85,956	במטבע חוץ
85,956	92,395	68,717	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי דולר ארה"ב

נספח א' - פעולות שלא במזומן

4,123	123	-	השקעות בעלים

נספח א' - כניסה לאיחוד של חברות שאוחדו לראשונה

380	380	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(102,577)	(102,577)	-	נדל"ן להשקעה
368	368	-	פקדונות שוכרים
(101,829)	(101,829)	-	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה

באור 1 - כללי

א. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. הינה שותפות מוגבלת אשר התאגדה על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב ביום 19 בדצמבר 2018 (להלן: "החברה" או "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין). החברה הינה תאגיד חדש שכונן למטרת רה ארגון כמפורט להלן. Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "ה-REIT" או "הריט" או "שותף כללי", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת הריט להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת הריט לבחור להיות מסווגת כ-"כקן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות הריט בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות הריט המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של הריט (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי הריט מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה- SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11) Registration Statement, בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע הריט את תמורת ההנפקה ב-OP בתמורה להקצאת יחידות OP ל-שותף הכללי של ה-OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מסחרי המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל-OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי הריט בכובעה כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל-Operating Partnership במסגרת הליך רה הארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה הארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה-OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה-OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, יושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה הארגון").

המצב אחרי רה הארגון

לאחר השלמת הליך רה הארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה-Operating Partnership תחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב-Operating Partnership הינו הריט אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב-Operating Partnership. יצוין כי אם וכלל שהריט תשלים את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לריט וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ-GP ב-Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של הריט לבין יחידת OP שתוקצה לריט עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך רה הארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה-Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

הריט רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לריט, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בריט וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב-OP; או (2) שיחידות ה-OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה הריט להעביר ל-OP את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחד של 1:1). כמו כן, במידה והריט תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה-OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב-OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP (בהליך שוויוני) להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP בתמורה למזומן או לחלופין הריט, בכובעה כ- GP של ה-OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בריט (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, הריט והחברה יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ולריט, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים (לפרטים נוספים ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר, 2018).

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה-OP תשלט בכל הישויות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה-OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה-OP ולפיכך ישלטו ב-OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות ה-REIT, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול ה-REIT, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של החברה, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

ב. הנחות הפרופורמה:

מכיוון שלאחר הרה ארגון ולפני הנפקת הריט הישויות המועברות נשלטות על ידי אותם בעלי שליטה (ילדי הרץ) במישרין או בעקיפין הרכישה של הישויות הנרכשות, מנקודת מבטה של ה- OP, אינה מהווה צירוף עסקים בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 3 היות ומדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה ה- OP בחרה כמדיניות חשבונאית לטפל בהעברה של הישויות המועברות בדומה לשיטת איחוד הענין (pooling of interest) למרות קיומן של זכויות שאינן מקנות שליטה משמעותית מהסיבות הבאות:

- ילדי הרץ היו הגורם שהוביל למהלך של יצירת ה- OP והנפקת הריט. ה- OP לא הייתה קיימת לפני תחילת תהליך הרה ארגון.
- במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל הרי שמדובר ברה ארגון שאינו כולל הכנסת כספים נוספים לקבוצת החברות וללא יכולת של מימוש ההחזקות על ידי שותפי וילדי הרץ.

ההון של OP אינו מופרד בין ילדי הרץ ומשקיעי הרץ מהסיבות הבאות:

- בהתאם לטיפול החשבונאי המקובל בדוחות של ישויות שלא הוחזקו ונשלטו על ידי ישות משפטית אחת שמוצגות יחדיו (Combined Financial Statements) לא מבוצעת הפרדה בין זכויות שמיחסות לבעלים של חברת אם לזכויות שאינן מקנות שליטה. ברמת הישויות המצטרפות.
- הצגת משקיעי הרץ כזכויות שאינן מקנות שליטה בהתבסס על מעמדם ההיסטורי בנכסים האינדיבידואליים אינה רלבנטית עובר למועד העסקה שכן כאמור לעיל, אלה יחזיקו באופן ישיר ב- OP ויהיו בעלי זכויות זהות לבעלי השליטה לשעבר (ילדי הרץ) בישויות המצטרפות.
- הצגת משקיעי הרץ כזכויות שאינן מקנות שליטה עשויה להטעות את המשקיעים הפוטנציאליים כי החזקות אלו קיימות בנכס הנדל"ן האינדיבידואליים ולהביא להצגת תמונה משפטית שאינה תואמת את המציאות ואינה משקפת באופן נאות את הזכויות המועברות ל- OP בה תשקיע ה- REIT את כספי ההנפקה.
- החלוקות העתידיות על ידי ה- OP מבוססות על התנאים של הסכם ה- OP. מבנה ההון והסיווג בין בעלי שליטה לזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים, אינו רלוונטי לצורת קביעת המועד או הסכומים שיחולקו על ידי ה- OP לבעלי היחידות השונים.

כמו כן, החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה של ה- OP בצורה שתשקף את הליך הרה ארגון כאמור לעיל (העברת הזכויות בתאגידים המחזיקים ב- 42 נכסים מניבים כאמור לעיל) הלכה למעשה על בסיס ההנחה שאותה ההעברה התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים (1 בינואר, 2016). לפיכך, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

- כוללים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של החברה ושל החברות המועברות, במאוחד החל מיום 1 בינואר 2016.
- בגין מספר נכסים וזכויות שנרכשו על ידי הישויות המועברות לאחר יום 1 בינואר, 2016, משקפים את הנכסים וההתחייבויות ואת הפעילויות של נכסים אלה החל ממועד רכישתם על ידי הישויות המועברות.
- יתרת ההון העצמי של התאגידים המועברים ליום 1 בינואר 2016 סווגה בדוח על השינויים בהון פרופורמה במסגרת הפרמיה. חלוקות שבוצעו לבעלי המניות קיבלו ביטוי בדוח על השינויים בהון פרופורמה בהנחה כי החלוקה הינה מתוך הפרמיה.
- אינם כוללים התחייבות בגין שיפוי-המס כמתואר לעיל.
- אינם כוללים התחייבות בגין הזכות של בעלי היחידות בשותפות לדרוש את פידיון כמתואר לעיל, ככל שקיימת. קיומה של זכות זו אינו מונע את סיווג היחידות בשותפות כהון בדוחות הכספיים גם לאחר הנפקת הריט והשותפות קיימת הזכות להימנע מתשלום בעת הפעלת זכות הפידיון.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים פרופורמה ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים פרופורמה ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בכפוף לאמור בביאור 2(ב).

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים ותיקונים לתקנים:

▪ IFRS 16 "חכירות"

בחודש ינואר 2016, פרסם ה- IASB את IFRS 16 - חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

- חוכרים נדרשים להכיר בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי בגין כל החכירות (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן IAS 17 - חכירות.

- עבור מחכירים הטיפול החשבונאי נותר ברובו ללא שינוי כלומר סיווג החכירה כחכירה מימונית או חכירה תפעולית.

התקן החדש יושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

▪ תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (בדבר אופציית פירעון מוקדם עם "פיצוי שלילי" למלווה)

התיקון מבהיר כי לצורך בחינת מאפייני תזרים המזומנים החוזי (SPPI), מכשירי חוב עם אופציית פירעון מוקדם בהן מממש האופציה (הלווה) משלם או מקבל פיצוי סביר בגין הפירעון המוקדם, יעמדו במבחן ה- SPPI.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

1. ביום 14 בדצמבר 2017 השלימה חברת Hertz Properties Group Limited, חברת בת המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), הנפקה לציבור בישראל של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה א'), לא המירות למניות בסך כולל של 542,208,000 אגרות החוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (מתוך הצעה לציבור של עד 550,000,000 אגרות חוב בנות 1 ש"ח ערך נקוב), בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 29 בנובמבר 2017. שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה א') שנקבע במכרז הינו 5.55% והריבית האפקטיבית הינה 7.2%, סך הוצאות הנפקת האג"ח הגיעו לכ - 10.5 מיליון דולר. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2026 (כולל). בהתאם לתשקיף אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשישה תשלומים שנתיים שווים ביום 15 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 באופן שכ"א מחמשת התשלומים הראשונים יהווה כ- 16.67% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה כ- 16.65% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').

2. סך אגרות החוב (סדרה א') שיש במחזור ליום 31 במרץ 2019 מסתכם ל-542,208,000 ש"ח ע.ג., חברת הבת התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור:

א. ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-145 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד); נכון ליום 31 במרץ 2019, ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) הוא כ- 252 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 77.5% (להלן: "התניית יחס חוב ל-CAP או יחס חוב ל-CAP המקסימאלי"); נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו הוא כ- 57.63%. ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

"חוב פיננסי נטו מתואם" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה חברת הבת, בניכוי מזומן ושווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת הבת, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו המתואם בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת.

"חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" משמעו - חוב חברת הבת למחזיקי אגרות חוב (מכל הסדרות שהנפיקה חברת הבת) בהתאם לדוחות הכספיים של חברת הבת.

"CAP נטו" משמעו - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (כולל זכויות מיעוט) בדוח על המצב הכספי של חברת הבת.

ג. ה - EBITDA המתואם של חברת הבת לא יפחת מ- 25 מיליון דולר. נכון ליום 31 במרץ 2019, EBITDA המתואם של החברה הוא כ- 52.3 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ד. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA המתואם לא יעלה על 19, נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA המתואם של חברת הבת הוא כ- 10.3 ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

"EBITDA מתואם" משמעו - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, בתוספת הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה, בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ובתוספת איחוד יחסי של רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, בתוספת הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה, בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. ה- EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים המצטברים. יובהר כי במקרה של רכישת נכס מניב אחד או יותר ו/או השלמת נכס בהקמה ו/או תרומת נכס לחברה ו/או השכרת שטח פנוי של נכס מניב ו/או העמדת הלוואה המיוחסת לנדל"ן להשקעה, במהלך 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד הדוח הכספי הרלבנטי, יחושב ה- EBITDA המתואם של הנכס או הנכסים בהתאם להיקף ה- EBITDA מיום הרכישה ו/או השלמת הנכס בהקמה ו/או תרומת הנכס ו/או השכרת השטח הפנוי ו/או ממועד העמדת הלוואה המיוחסת לנדל"ן להשקעה ועד למועד הדוח הכספי, בגילום שנתי.

ה. היקף פרויקטי היזום של חברת הבת מהמאזן המתואם (לרבות חלקה של חברת הבת בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 5% מסך המאזן המתואם, נכון ליום 31 במרץ 2019 היקף פרויקטי היזום של חברת הבת מהמאזן המתואם הינו אפס ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

"היקף פרויקטי היזום של החברה": עלות ההשקעה (במובחן משווי הוגן) של חברת הבת בפרויקטים שבנייתם טרם הסתיימה נכון למועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים. "בנייה" משמעה בניה חדשה מהיסוד (במובחן משיפוז של מבנה קיים).

ו. התחייבות להפקיד סכום בסך השווה לסכום תשלום ריבית אחד (קרי סכום ריבית חצי שנתי) שצפוי להיות משולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לחשבון בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בלבד. ליום 31 במרץ 2019 יתרת הפיקדון עומד על כ- 4.4 מיליון דולר.

בנוסף, בשטר הנאמנות של אגרות החוב נקבע מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-170 מיליון דולר נכון ליום 31 במרץ 2019, ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) הוא כ- 252 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 2 ב לעיל) לא יעלה על שיעור של 70%. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו הינו כ- 57.63% ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 2 ד לעיל) לא יעלה על 17. נכון ליום 31 במרץ 2019, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם הינו כ- 10.3 ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ליום 31 במרץ 2019, כמפורט לעיל, חברת הבת עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א').

מגבלת חלוקת דיבידנד - חברת הבת מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

א. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים אשר נוצרו החל מיום 1 באוקטובר 2017 בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיה ביחס לשווי ההון ליום 30 בספטמבר 2017 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "רווחים צבורים"). רווח אשר בגינו לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים ניתן יהיה לחלק על בסיס ברבעונים הבאים. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) רווחי/הפסדי שערך שנטרלו כאמור לעיל החל מיום 1 באוקטובר 2017 לרווחים הצבורים הנובעים מהמכירה בפועל.

ב. ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-170 מיליון דולר.

ג. יחס החוב ל-CAP, כמשמעותו בסעיף 2 ב לעיל, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת הבת, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי, אינו עולה על 70%.

ד. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם כהגדרת מונחים אלו בסעיף 2 ד לעיל, לא יעלה על 17.

ה. במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברת הבת "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

ו. חברת הבת עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 2 לעיל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת הבת, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי וכן חברת הבת אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

א. החברה כפופה לקריטריוני ביצוע בהסכמי ההלוואה לפיהם כשל של החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות או באמות מידה שאינן פיננסיות, לרבות אך לא רק, יחס כיסוי שירות חוב (DSCR), עלול לגרום לדרישת המלווה להפנות את תזרימי המזומנים נטו, הנובעים מהנכס, לחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה. עמידה מחדש בקריטריוני הביצוע מבטלת את האירועים המתוארים לעיל והכספים שהופקדו בחשבונות הפיקדון הייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה ישוחררו חזרה לחברה. נכון ליום 31 במרץ, 2019 החברה הפנתה את תזרימי המזומנים נטו הנובעים מהנכסים: PNC Center, Royal Oaks Centre, ו- Cheyenne Corporate Center לפקדונות ייעודיים אשר תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים.

הנהלת החברה נמצאת בתהליך ביצוע מספר יוזמות, הכוללות, בין היתר, מאמצי שיווק והשכרה שונים, במאמץ לעמוד באמות המידה הקשורים לנכסים לעיל שבגינם לא בוצע תיקון להסכם לביטול המגבלות כאמור.

בנוסף, נכסים אשר במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 החברה לא עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות אך במהלך התקופה תיקנה את אי העמידה כך שליום 31 במרץ 2019 החברה עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות הם כדלקמן: Bank of America Tower (FL), Fifth Third ו- Regions Plaza. כתוצאה מכך הכספים אשר הופקדו בחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים שוחררו חזרה לחברה.

נכס אחד נוסף, המכונה One Jackson Place לא עמד באמות מידה הפיננסיות הנדרשות, נכון ליום 31 במרץ 2019 אך לאחר תאריך המאזן החברה עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות. כתוצאה מכך הכספים אשר הופקדו בחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים שוחררו חזרה לחברה.

נכס אחד נוסף, המכונה Wells Fargo Tower (NC) עמד באמות מידה הפיננסיות הנדרשות נכון ליום 31 במרץ 2019, אך לאחר תאריך המאזן לא עמד באמות מידה הפיננסיות הנדרשות. כתוצאה מכך החברה הפנתה את תזרימי המזומנים נטו הנובעים מהנכס לפקדונות ייעודיים אשר תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה.

ב. ביום 28 במרץ 2019, התקשרה החברה בתיקון להסכם הלוואה לנכס 2501 20th Place South להארכת מועד הפירעון הסופי בכשנה נוספת ליום 1 באפריל 2020. במסגרת אותו תיקון, בין היתר, בוטלו קריטריוני הביצוע אשר אי עמידה בהם מאפשרים למלווה להפנות את תזרימי המזומנים נטו, הנובעים מהנכס, לחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה, לפרטים נוספים ראה באור 7ב(2) בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

ג. בין יום 31 במרץ 2019 למועד אישור הדוחות הכספיים בוצעו חלוקות (Distribution) על ידי התאגידים המוחזקים על ידי ה-OP, במהלך העסקים הרגיל של החברה, בסכום של כ-8,359 אלפי דולר.

ד. בהמשך לבאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2018, ביום 3 באפריל 2019, אישר דירקטוריון חברת הבת תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב סדרה א' (להלן: "תכנית הרכישה"). הרכישה תתבצע מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים, על פי שיקול דעתה של הנהלת חברת הבת, בהתאם להזדמנויות בשוק. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית תחל ביום 5 באפריל 2019 ועד 31 בדצמבר 2019. הדירקטוריון חברת הבת נימק את החלטתו לביצוע התכנית בכך שהמחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרות א') של חברת הבת (להלן: "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה הינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה. הרכישות תבוצענה, ככל שתבוצענה, על ידי חברת הבת בכפוף לתזרים המזומנים של חברת הבת ולמצב הנזילות של חברת הבת. יצוין כי אין כל וודאות לביצוע הרכישות כאמור. העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה הינה עד סכום כולל של 5 מיליון דולר. לחברת הבת לא ידוע על השלכות מס מיוחדות עליה ועל מחזיקי אגרות החוב שלה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חברת הבת טרם ביצעה רכישה עצמית של אגרות חוב.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו (המשך)

ה. ביום 5 ביוני 2019 ביצעה החברה מימון מחדש על הלוואות בסך של כ- 54 מיליון דולר בנכס הידוע בשם Fifth Third Center. ההלוואה החדשה הינה בסך של כ-57.3 מיליון דולר למשך של כ-3 שנים עם שתי אופציות הארכה לשנה כל אחת אשר בסיומה תשולם קרן ההלוואה במלואה. ההלוואה נושאת ריבית של ליבור חודשי + 3.25% (נקבעה תחתית לייבור של 2%).

ו. בתקופת הדוח החברה קיבלה הלוואות מצדדים קשורים בסך של כ- 10.6 מיליון דולר לתקופה של כ- 3 שנים. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של בין 5%-8%, קרן ההלוואות תוחזרנה בתום מועד ההלוואות.

ז. ביום 9 באוגוסט, 2019 ביצעה החברה מימון מחדש על הלוואה בסך של כ- 82.2 מיליון דולר בנכס הידוע בשם North Point. ההלוואה החדשה הינה בסך של כ-90.5 מיליון דולר למשך של כ-5 שנים. קרן ההלוואה תשולם בסוף התקופה. ההלוואה נושאת ריבית קבועה של 3.3%.

ח. בהמשך לאמור בביאור 1, ביום 12 באוגוסט, 2019 הושלם הליך רה הארגון הנרחב בקבוצת הרץ. במסגרת הרה ארגון, בין היתר, העניקה שותפות ה-OP ערבויות להלוואות חברות הנכס וכן התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי של 300 מיליון דולר (בהלוואות מסוימות).

ט. במועד השלמת רה הארגון התקשרה ה-OP בהסכם הלוואה תאגידי עם מוסד בנקאי זר בסך של עד 100 מיליון דולר לפעילותה השוטפת, להשקעות בנכסים בהתאם לדרישת המלווים וכן לתשלומים למלווים בגין אישורם לביצוע הליך רה הארגון. ההלוואה תשא ריבית שנתית של 3%+Libor (או 3.5% אם יחס המינוף המאוחד של החברה כהגדרתו בהסכם יהיה גבוה מ-65%) או לחלופין, על פי שיקול דעתה של החברה, שיעור של ריבית 2% + KeyBank Prime Rate (או 2.5% אם יחס המינוף יהיה גבוה מ-65%). תשלומי ריבית יהיו חודשיים (משולמים בגין הסכום שנמשך בפועל מתוך ההלוואה), ומועד פרעון הקרן נקבע ליום 12 באוגוסט, 2022. ה-OP וה-REIT ערבות לתשלום מלוא התחייבויות ה-OP במסגרת ההלוואה. ה-OP העניקה למלווה שעבוד ראשון על זכויותיה ב-49% מהחזקותיה ב-Properties Group Holdings Hertz, LLC (תאגיד המחזיק במלוא הזכויות בחברת ה-BVI) וכן במלוא החזקותיה הישירות בחברות הנכס המחזיקות בזכויות הונות בנכסים. ההסכם כולל התניות פיננסיות והתחייבויות אחרות של ה-OP, ה-REIT ותאגידים מוחזקים כלפי המלווה שהפרתן עלולה להוות עילה להעמדה לפירעון מיידי. כמו כן, התחייב הלווה לפרוע את ההלוואה מתוך כל כספי הנפקה עתידית למעט ההנפקה הראשונה של ה-REIT. לצורך הבטחת התחייבות זאת, שועבדו למלווה כל תקבולי תמורת הנפקה עתידית. בכוונת החברה לפרוע את מרבית כספי ההלוואה מתוך כספי תמורה ההנפקה הראשונה של ה-REIT.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2019

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2019
לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי ביניים הנפרד
3	סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4-5	מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Hertz Group Realty Operating Partnership L.P. על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Hertz Group Realty Operating Partnership L.P. (להלן: "החברה") ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

זיו האפט
רואי חשבון

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 במרץ
2019
 אלפי דולרים
 ארה"ב

נכסים

נכסים שוטפים	-
נכסים לא שוטפים	-
סה"כ נכסים	-

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות	-
התחייבויות לא שוטפות	-
הון השותפות	-
הון השותפות	-
סה"כ הון והתחייבויות	-

ג'ימס (ג'ים) קאסים סמנכ"ל כספים	גארי הורביץ' מנכ"ל	יהודה הרץ יו"ר הדירקטוריון	27 באוגוסט, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. הינה שותפות מוגבלת אשר התאגדה על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב ביום 19 בדצמבר 2018 (להלן: "החברה" או "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין). החברה הינה תאגיד חדש שכונן למטרת רה ארגון כמפורט להלן. Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "ה-REIT" או "הריט" או "שותף כללי", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת הריט להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת הריט לבחור להיות מסווגת כ-"כקרן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות הריט בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות הריט המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של הריט (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי הריט מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה-SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11 Registration Statement), בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע הריט את תמורת ההנפקה ב-OP בתמורה להקצאת יחידות OP ל-שותף הכללי של ה-OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מסחר המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, (להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל-OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי הריט בכובעה כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל-Operating Partnership במסגרת הליך רה ארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה ארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה-OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה-OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, יושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה הארגון").

המצב אחרי רה הארגון

לאחר השלמת הליך רה הארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה-Operating Partnership תוחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב-Operating Partnership הינו הריט אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב-Operating Partnership. יצוין כי עם וכלל שהריט תשלם את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לריט וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ- GP ב-Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של הריט לבין יחידת OP שתוקצה לריט עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך הרה ארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה-Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי (המשך)

הריט רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לריט, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בריט וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב-OP; או (2) שיחידות OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה הריט להעביר ל-OP את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחד של 1:1). כמו כן, במידה והריט תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה-OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב-OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP (בהליך שוויוני) להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP בתמורה למזומן או לחלופין הריט, בכובעה כ-GP של ה-OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בריט (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, הריט והחברה יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT LLC, Advisor, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ולריט, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים.

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה-OP תשלט בכל הישויות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה-OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה-OP ולפיכך ישלטו ב-OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות ה-REIT, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול ה-REIT, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של החברה, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2019 בכפוף לאמור לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

Hertz Group Realty Trust, Inc.

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2019

Hertz Group Realty Trust, Inc.

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2019
לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי ביניים הנפרד
3	אישור רואה החשבון המבקר להסכמה מראש להכללה של דוחות המבקר בהצעת מדף
4	סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-6	מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Hertz Group Realty Trust, Inc. על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה") ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

זיו האפט
רואי חשבון

27 באוגוסט, 2019

לכבוד
הדירקטוריון של Hertz Group Realty Trust, Inc.

הנדון: תשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של Hertz Group Realty Trust, Inc. ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2019 (להלן: "התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ, 2019.

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

Hertz Group Realty Trust, Inc.
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 במרץ
2019
 אלפי דולרים
 ארה"ב

נכסים

נכסים שוטפים	-
נכסים לא שוטפים	-
סה"כ נכסים	-

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות	-
התחייבויות לא שוטפות	-
הון השותפות	-
הון השותפות	-
סה"כ הון והתחייבויות	-

ג'ימס (ג'ים) קאסים סמנכ"ל כספים	גארי הורביץ' מנכ"ל	יהודה הרץ יו"ר הדירקטוריון	27 באוגוסט, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

Hertz Group Realty Trust, Inc.
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי

Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה" ה-REIT או "הריט", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת החברה להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת החברה לבחור להיות מסווגת כ-"קק"ן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות החברה בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות החברה המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי החברה מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה- SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11) Registration Statement, בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע החברה את תמורת ההנפקה בתאגיד חדש שכוון למטרה זו, Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P., שותפות מוגבלת המאוגדת על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב (להלן: "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין) - בתמורה להקצאת יחידות OP לשותף הכללי של ה- OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מסחר המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, (להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל- OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה- OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה- OP ובכלל זאת על ידי החברה בכובעה כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל- Operating Partnership במסגרת הליך רה ארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה ארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה- OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה- OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה ארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה ארגון, יושלם רה ארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה ארגון").

המצב אחרי רה ארגון

לאחר השלמת הליך רה ארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה- Operating Partnership תוחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב- Operating Partnership הינו החברה אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב- Operating Partnership. יצוין כי עם וכלל שהחברה תשלים את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב- Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ- GP ב- Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של החברה לבין יחידת OP שתוקצה לחברה עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך רה ארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה- Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

Hertz Group Realty Trust, Inc.
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי (המשך)

החברה רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לחברה, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בחברה וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב-OP; או (2) שיחידות ה- OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה החברה להעביר ל- OP את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שינופקו על ידה, ככל שינופקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחס של 1:1). כמו כן, במידה והחברה תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה- OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב- OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה- OP (בהליך שוויוני) להציע ל- OP את יחידות ה- OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה- OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה- OP בתמורה למזומן או לחלופין החברה, בכובעה כ- GP של ה- OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה- OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בחברה (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, החברה וה- OP יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ול- OP, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים.

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה- OP תשלט בכל הישויות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה- OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה- OP ולפיכך ישלטו ב-OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות החברה, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול החברה, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של ה- OP, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2019 בכפוף לאמור לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

תמצית דוחות כספיים פרפורמה ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים פרפורמה

ליום 30 ביוני 2019

באלפי דולר ארה"ב

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
4	דוחות תמציתיים מאוחדים פרפורמה על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים פרפורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים פרפורמה על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים פרפורמה על תזרימי המזומנים
10-17	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרפורמה

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי ביניים פרופורמה המצורף של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "החברה") וחברות בנות, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

זיו האפט
רואי חשבון

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



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, 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

תאריך: 27 באוגוסט, 2019

לכבוד
הדירקטוריון של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "החברה")

ג.א.ג,

הנדון: תשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2019 (להלן: "התשקיף")

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

(א) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרופורמה של החברה לימים 30 ביוני, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(ב) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2019.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי דולר ארה"ב

85,956	91,540	64,325
98,141	121,808	90,425
3,526	4,574	3,058
1,152	1,515	1,930
763	-	163
7,020	12,466	11,699
196,558	231,903	171,600

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים
שוכרים
צדדים קשורים
נכסים פיננסיים אחרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

2,709,801	2,666,498	2,751,101
924	-	34
33,046	33,842	27,809
2,743,771	2,700,340	2,778,944

נדל"ן להשקעה
נכסים פיננסיים אחרים
מזומנים מוגבלים

2,940,329	2,932,243	2,950,544

סה"כ נכסים

186,778	47,880	161,521
5,641	2,839	15,178
53,606	41,823	49,554
246,025	92,542	226,253

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
צדדים קשורים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

5,113	4,619	4,834
136,339	139,159	144,112
1,569,619	1,718,775	1,579,935
1,711,071	1,862,553	1,728,881

פקדונות שוכרים
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

583,456	592,889	572,776
399,777	384,259	422,634
983,233	977,148	995,410

הון השותפות

הון השותפות
יתרת רווח

סה"כ הון השותפות

2,940,329	2,932,243	2,950,544

סה"כ הון והתחייבויות

27 באוגוסט, 2019

ג'יימס (ג'ים) קאסים סמנכ"ל כספים	גארי הורביץ' נשיא החברה	יהודה הרץ יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים 2019

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד והרווח הכולל האחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי דולר ארה"ב</u>					
369,400	93,711	91,811	182,816	185,759	הכנסות מדמי שכירות ונלוות
(182,295)	(45,986)	(45,457)	(89,843)	(90,811)	עלות השכרת הנכסים
187,105	47,725	46,354	92,973	94,948	רווח גולמי
(5,557)	(1,809)	(1,658)	(2,937)	(3,144)	הוצאות הנהלה וכלליות
181,548	45,916	44,696	90,036	91,804	רווח תפעולי (לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה)
(11,017)	16,092	(1,847)	11,620	(3,988)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
170,531	62,008	42,849	101,656	87,816	רווח תפעולי
8,162	4,371	(2,282)	5,076	(5,997)	הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער
(112,803)	(29,321)	(30,391)	(56,360)	(58,962)	הוצאות מימון, נטו
65,890	37,058	10,176	50,372	22,857	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.**דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון**

סה"כ הון השותפות	יתרת רווח אלפי דולר ארה"ב	הון השותפות	
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)</u>			
983,233	399,777	583,456	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
22,857	22,857	-	רווח כולל לתקופה
(10,680)	-	(10,680)	חלוקות
<u>995,410</u>	<u>422,634</u>	<u>572,776</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)</u>			
969,818	333,887	635,931	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
50,372	50,372	-	רווח כולל לתקופה
362	-	362	תשלום מבוסס מניות
2,168	-	2,168	השקעות
(45,572)	-	(45,572)	חלוקות
<u>977,148</u>	<u>384,259</u>	<u>592,889</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)</u>			
990,707	412,458	578,249	יתרה ליום 1 באפריל, 2019 (בלתי מבוקר)
10,176	10,176	-	רווח כולל לתקופה
(5,473)	-	(5,473)	חלוקות
<u>995,410</u>	<u>422,634</u>	<u>572,776</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.**דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון**

סה"כ הון השותפות	יתרת רווח אלפי דולר ארה"ב	הון השותפות	
			<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)</u>
970,788	347,201	623,587	יתרה ליום 1 באפריל, 2018 (בלתי מבוקר)
37,058	37,058	-	רווח כולל לתקופה
362	-	362	תשלום מבוסס מניות
(31,060)	-	(31,060)	חלוקות
977,148	384,259	592,889	יתרה ליום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)
			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)</u>
969,818	333,887	635,931	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
65,890	65,890	-	רווח כולל לשנה
362	-	362	תשלום מבוסס מניות
6,168	-	6,168	השקעות
(59,005)	-	(59,005)	חלוקות
983,233	399,777	583,456	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

הבאורים המוצגים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי דולר ארה"ב</u>					
65,890	37,058	10,176	50,372	22,857	רווח לתקופה התאמות בגין:
11,017	(16,092)	1,847	(11,620)	3,988	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
(8,162)	(4,371)	2,282	(5,076)	5,997	הפרשי שער, נטו
107,168	27,257	28,896	52,580	56,096	הוצאות מימון, נטו
5,635	2,065	1,494	3,780	2,866	הפחתת הוצאות נדחות
362	362	-	362	-	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(8,442)	(2,154)	(1,219)	(5,153)	(2,724)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
7,221	4,340	(70)	727	(4,211)	הכנסות לקבל מחכירה תפעולית (מיצוע)
13,768	(1,948)	3,036	3,758	(8,254)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
631	13	(248)	137	(279)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					עליה (ירידה) פקדונות משוכרים
195,088	46,530	46,194	89,867	76,336	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>					
(101,829)	-	-	(101,829)	-	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה - נספח ב'
(109,872)	(25,794)	(21,143)	(47,220)	(42,564)	השקעה בנדל"ן להשקעה
37,627	11,042	8,250	13,279	13,170	שינויים במזומנים מוגבלים
(174,074)	(14,752)	(12,893)	(135,770)	(29,394)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>					
236,793	171,868	54,825	232,503	58,277	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(158,356)	(141,886)	(59,636)	(146,823)	(75,287)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
15,625	4,270	5,243	9,364	15,845	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
(13,539)	(9,981)	(6,365)	(10,443)	(7,086)	פרעון הלוואות מצדדים קשורים
(101,594)	(24,934)	(26,586)	(47,093)	(50,517)	ריבית ששולמה
2,045	-	-	2,045	-	השקעות - נספח א'
(59,005)	(31,060)	(5,473)	(45,572)	(10,680)	חלוקות
(78,031)	(31,723)	(37,992)	(6,019)	(69,448)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(57,017)	55	(4,691)	(51,922)	(22,506)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(2,682)	(910)	299	(2,193)	875	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
145,655	92,395	68,717	145,655	85,956	מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
85,956	91,540	64,325	91,540	64,325	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

אלפי דולר ארה"ב

נספח א' - פעולות שלא במזומן

4,123	-	-	123	-	השקעות בעלים

נספח א' - כניסה לאיחוד של חברות שאוחדו לראשונה

380	-	-	380	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) נדל"ן להשקעה פקדונות שוכרים
(102,577)	-	-	(102,577)	-	
368	-	-	368	-	
<u>(101,829)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(101,829)</u>	<u>-</u>	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה

באור 1 - כללי

א. Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. הינה שותפות מוגבלת אשר התאגדה על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב ביום 19 בדצמבר 2018 (להלן: "החברה" או "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין). החברה הינה תאגיד חדש שכונן למטרת רה ארגון כמפורט להלן. Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "ה-REIT" או "הריט" או "שותף כללי", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת הריט להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת הריט לבחור להיות מסווגת כ-"כקן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות הריט בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות הריט המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של הריט (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי הריט מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה- SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11) Registration Statement, בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע הריט את תמורת ההנפקה ב-OP בתמורה להקצאת יחידות OP ל-שותף הכללי של ה-OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מסחרי המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל-OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי הריט בכובעה כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל-Operating Partnership במסגרת הליך רה הארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה הארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה-OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה-OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, יושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה הארגון").

המצב אחרי רה הארגון

לאחר השלמת הליך רה הארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה-Operating Partnership תוחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב-Operating Partnership הינו הריט אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב-Operating Partnership. יצוין כי אם וככל שהריט תשלים את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לריט וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ- GP ב-Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של הריט לבין יחידת OP שתוקצה לריט עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך רה הארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה-Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה

באור 1 - כללי (המשך)

הריט רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לריט, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בריט וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב-OP; או (2) שיחידות ה-OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה הריט להעביר ל-OP את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחד של 1:1). כמו כן, במידה והריט תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה-OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב-OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP (בהליך שוויוני) להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP בתמורה למזומן או לחלופין הריט, בכובעה כ- GP של ה-OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בריט (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, הריט והחברה יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT LLC, Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ולריט, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים (לפרטים נוספים ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר, 2018).

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה-OP תשלט בכל הישויות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה-OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה-OP ולפיכך ישלטו ב-OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות ה-REIT, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול ה-REIT, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של החברה, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

ב. הנחות הפרופורמה:

מכיוון שלאחר הרה ארגון ולפני הנפקת הריט הישויות המועברות נשלטות על ידי אותם בעלי שליטה (ילדי הרץ) במישרין או בעקיפין הרכישה של הישויות הנרכשות, מנקודת מבטה של ה- OP, אינה מהווה צירוף עסקים בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 3 היות ומדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה ה- OP בחרה כמדיניות חשבונאית לטפל בהעברה של הישויות המועברות בדומה לשיטת איחוד הענין (pooling of interest) למרות קיומן של זכויות שאינן מקנות שליטה משמעותית מהסיבות הבאות:

- ילדי הרץ היו הגורם שהוביל למהלך של יצירת ה- OP והנפקת הריט. ה- OP לא הייתה קיימת לפני תחילת תהליך הרה ארגון.
- במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל הרי שמדובר ברה ארגון שאינו כולל הכנסת כספים נוספים לקבוצת החברות וללא יכולת של מימוש ההחזקות על ידי שותפי וילדי הרץ.

ההון של OP אינו מופרד בין ילדי הרץ ומשקיעי הרץ מהסיבות הבאות:

- בהתאם לטיפול החשבונאי המקובל בדוחות של ישויות שלא הוחזקו ונשלטו על ידי ישות משפטית אחת שמוצגות יחדיו (Combined Financial Statements) לא מבוצעת הפרדה בין זכויות שמיוחסות לבעלים של חברת אם לזכויות שאינן מקנות שליטה. ברמת הישויות המצטרפות.
- הצגת משקיעי הרץ כ'זכויות שאינן מקנות שליטה' בהתבסס על מעמדם ההיסטורי בנכסים האינדיבידואליים אינה רלבנטית עובר למועד העסקה שכן כאמור לעיל, אלה יחזיקו באופן ישיר ב- OP והיו בעלי זכויות זהות לבעלי השליטה לשעבר (ילדי הרץ) בישויות המצטרפות.
- הצגת משקיעי הרץ כזכויות שאינן מקנות שליטה עשויה להטעות את המשקיעים הפוטנציאליים כי החזקות אלו קיימות בנכסי הנדל"ן האינדיבידואליים ולהביא להצגת תמונה משפטית שאינה תואמת את המציאות ואינה משקפת באופן נאות את הזכויות המועברות ל- OP בה תשקיע ה- REIT את כספי ההנפקה.
- החלוקות העתידיות על ידי ה- OP מבוססות על התנאים של הסכם ה- OP. מבנה ההון והסיווג בין בעלי שליטה לזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים, אינו רלוונטי לצורת קביעת המועד או הסכומים שיחולקו על ידי ה- OP לבעלי היחידות השונים.

כמו כן, החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה של ה- OP בצורה שתשקף את הליך הרה ארגון כאמור לעיל (העברת הזכויות בתאגידים המחזיקים ב- 42 נכסים מניבים כאמור לעיל) הלכה למעשה על בסיס ההנחה שאותה ההעברה התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים (1 בינואר, 2016). לפיכך, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

- כוללים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של החברה ושל החברות המועברות, במאוחד החל מיום 1 בינואר 2016.
- בגין מספר נכסים וזכויות שנרכשו על ידי הישויות המועברות לאחר יום 1 בינואר, 2016, משקפים את הנכסים וההתחייבויות ואת הפעילויות של נכסים אלה החל ממועד רכישתם על ידי הישויות המועברות.
- יתרת ההון העצמי של התאגידים המועברים ליום 1 בינואר 2016 סווגה בדוח על השינויים בהון פרופורמה במסגרת הפרמיה. חלוקות שבוצעו לבעלי המניות קיבלו ביטוי בדוח על השינויים בהון פרופורמה בהנחה כי החלוקה הינה מתוך הפרמיה.
- אינם כוללים התחייבויות בגין שיפוי-המס כמתואר לעיל.
- אינם כוללים התחייבויות בגין הזכות של בעלי היחידות בשותפות לדרוש את פידיון כמתואר לעיל, ככל שקיימת. קיומה של זכות זו אינו מונע את סיווג היחידות בשותפות כהון בדוחות הכספיים גם לאחר הנפקת הריט היות ולשותפות קיימת הזכות להימנע מתשלום בעת הפעלת זכות הפידיון.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים פרופורמה ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים פרופורמה ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בכפוף לאמור בביאור 2(ב).

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים ותיקונים לתקנים:

▪ IFRS 16 "חכירות"

בחודש ינואר 2016, פרסם ה- IASB את IFRS 16 - חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחובה, או חלק מחובה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

• חוכרים נדרשים להכיר בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי בגין כל החכירות (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן IAS 17 - חכירות.

• עבור מחכירים הטיפול החשבונאי נותר ברובו ללא שינוי כלומר סיווג החכירה כחכירה מימונית או חכירה תפעולית.

התקן החדש יושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

▪ תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (בדבר אופציית פירעון מוקדם עם "פיצוי שלילי" למלווה)

התיקון מבהיר כי לצורך בחינת מאפייני תזרים המזומנים החוזי (SPPI), מכשירי חוב עם אופציית פירעון מוקדם בהן מממש האופציה (הלווה) משלם או מקבל פיצוי סביר בגין הפירעון המוקדם, יעמדו במבחן ה- SPPI.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

1. ביום 14 בדצמבר 2017 השלימה חברת Hertz Properties Group Limited, חברת בת המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), הנפקה לציבור בישראל של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה א'), לא המירות למניות בסך כולל של 542,208,000 אגרות החוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (מתוך הצעה לציבור של עד 550,000,000 אגרות חוב בנות 1 ש"ח ערך נקוב), בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 29 בנובמבר 2017. שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה א') שנקבע במכרז הינו 5.55% והריבית האפקטיבית הינה 7.2%, סך הוצאות הנפקת האג"ח הגיעו לכ- 10.5 מיליון דולר. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2026 (כולל). בהתאם לתשקיף אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשישה תשלומים שנתיים שווים ביום 15 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 באופן שכ"א מחמשת התשלומים הראשונים יהווה כ- 16.67% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה כ- 16.65% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').
 2. סך אגרות החוב (סדרה א') שיש במחזור ליום 30 ביוני 2019 מסתכם ל-542,208,000 ש"ח ע.ג., חברת הבת התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור:
 - א. ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-145 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד); נכון ליום 30 ביוני 2019, ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) הוא כ- 257.4 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.
 - ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 77.5% (להלן: "התניית יחס חוב ל-CAP או יחס חוב ל-CAP המקסימאלי"); נכון ליום 30 ביוני 2019, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו הוא כ- 57.7%. על כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.
 - ה"חוב פיננסי נטו מתואם" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה חברת הבת, בניכוי מזומן ושווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת הבת, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו המתואם בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת.
 - "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" משמעו - חוב חברת הבת למחזיקי אגרות חוב (מכל הסדרות שהנפיקה חברת הבת) בהתאם לדוחות הכספיים של חברת הבת.
 - "CAP נטו" משמעו - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (כולל זכויות מיעוט) בדוח על המצב הכספי של חברת הבת.
 - ג. ה-EBITDA המתואם של חברת הבת לא יפחת מ-25 מיליון דולר. נכון ליום 30 ביוני 2019, EBITDA המתואם של החברה הוא כ- 52.8 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.
 - ד. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA המתואם לא יעלה על 19, נכון ליום 30 ביוני 2019, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA המתואם של חברת הבת הוא כ- 10.4 ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.
- "EBITDA מתואם" משמעו – רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, בתוספת הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה, בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ובתוספת איחוד יחסי של רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, בתוספת הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה, בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת. ה-EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים המצטברים. יובהר כי במקרה של רכישת נכס מניב אחד או יותר ו/או השלמת נכס בהקמה ו/או תרומת נכס לחברה ו/או השכרת שטח פנוי של נכס מניב ו/או העמדת הלוואה המיוחסת לנדל"ן להשקעה, במהלך 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד הדוח הכספי הרלבנטי, יחושב ה-EBITDA המתואם של הנכס או הנכסים בהתאם להיקף ה-EBITDA מיום הרכישה ו/או השלמת הנכס בהקמה ו/או תרומת הנכס ו/או השכרת השטח הפנוי ו/או ממועד העמדת הלוואה המיוחסת לנדל"ן להשקעה ועד למועד הדוח הכספי, בגילום שנתי.

ה. היקף פרויקטי היזום של חברת הבת מהמאזן המתואם (לרבות חלקה של חברת הבת בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 5% מסך המאזן המתואם, נכון ליום 30 ביוני 2019 היקף פרויקטי היזום של חברת הבת מהמאזן המתואם הינו אפס ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

"היקף פרויקטי היזום של החברה": עלות ההשקעה (במובחן משווי הוגן) של חברת הבת בפרויקטים שבנייתם טרם הסתיימה נכון למועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים. "בנייה" משמעה בניה חדשה מהיסוד (במובחן משיפוך של מבנה קיים).

ו. התחייבות להפקיד סכום בסך השווה לסכום תשלום ריבית אחד (קרי סכום ריבית חצי שנתי) שצפוי להיות משולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לחשבון בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בלבד. ליום 30 ביוני 2019 יתרת הפיקדון עומד על כ- 4.5 מיליון דולר.

בנוסף, בשטר הנאמנות של אגרות החוב נקבע מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. ההון העצמי המאוחד של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-170 מיליון דולר נכון ליום 30 ביוני 2019, ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) הוא כ- 257.4 מיליון דולר ארה"ב ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 2 ב לעיל) לא יעלה על שיעור של 70%. נכון ליום 30 ביוני 2019, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו הינו כ- 57.7% ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 2 ד לעיל) לא יעלה על 17. נכון ליום 30 ביוני 2019, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם הינו כ- 10.4 ועל כן חברת הבת עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ליום 30 ביוני 2019, כמפורט לעיל, חברת הבת עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א').

מגבלת חלוקת דיבידנד - חברת הבת מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

א. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים אשר נוצרו החל מיום 1 באוקטובר 2017 בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיה ביחס לשווי ההון ליום 30 בספטמבר 2017 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "רווחים צבורים"). רווח אשר בגינו לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים ניתן יהיה לחלק על בסיס ברבעונים הבאים. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יפחתו (לפי העניין) רווחי/הפסדי שערך שנטרלו כאמור לעיל החל מיום 1 באוקטובר 2017 לרווחים הצבורים הנובעים מהמכירה בפועל.

ב. ההון העצמי של חברת הבת (לא כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-170 מיליון דולר.

ג. יחס החוב ל-CAP, כמשמעותו בסעיף 2 ב לעיל, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת הבת, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי, אינו עולה על 70%.

ד. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם כהגדרת מונחים אלו בסעיף 2 ד לעיל, לא יעלה על 17.

ה. במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברת הבת "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

ו. חברת הבת עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 2 לעיל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת הבת, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי וכן חברת הבת אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו

א. החברה כפופה לקריטריוני ביצוע בהסכמי ההלוואה לפיהם כשל של החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות או באמות מידה שאינן פיננסיות, לרבות אך לא רק, יחס כיסוי שירות חוב (DSCR), עלול לגרום לדרישת המלווה להפנות את תזרימי המזומנים נטו, הנובעים מהנכס, לחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה. עמידה מחדש בקריטריוני הביצוע מבטלת את האירועים המתוארים לעיל והכספים שהופקדו בחשבונות הפיקדון הייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה ישוחררו חזרה לחברה. נכון ליום 30 ביוני 2019 החברה הפנתה את תזרימי המזומנים נטו הנובעים מהנכסים: Royal Oaks Center, Forum Office Portfolio, Royal Oaks Centre, Wells Fargo Tower (NC) (300 N. Greene) ו-Cheyenne Corporate Center לפקדונות ייעודיים אשר תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים.

הנהלת החברה נמצאת בתהליך ביצוע מספר יוזמות, הכוללות, בין היתר, מאמצי שיווק והשכרה שונים, במאמץ לעמוד באמות המידה הקשורים לנכסים לעיל שבגינם לא בוצע תיקון להסכם לביטול המגבלות כאמור.

בנוסף, נכסים אשר במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 החברה לא עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות אך במהלך התקופה תיקנה את אי העמידה כך שליום 30 ביוני 2019 החברה עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות הם כדלקמן: One Jackson Place, Bank of America Tower Regions Plaza (FL), Fifth Third ו-Regions Plaza. כתוצאה מכך הכספים אשר הופקדו בחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים שוחררו חזרה לחברה.

נכסים אחרים מסוימים, אשר נכון ליום 30 ביוני 2019 החברה לא עמדה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות אך לאחר תאריך המאזן תיקנה את אי העמידה באמות מידה הפיננסיות הנדרשות באמצעות תיקון להסכמי ההלוואות הם כדלקמן: PNC Wells Fargo Tower (AL), Inverness Center, Meridian ו-Center. כתוצאה מכך הכספים אשר הופקדו בחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווים שוחררו חזרה לחברה.

ב. ביום 28 במרץ 2019, התקשרה החברה בתיקון להסכם הלוואה לנכס הידוע בשם 2501 20th Place South להארכת מועד הפירעון הסופי בכשנה נוספת ליום 1 באפריל 2020. במסגרת אותו תיקון, בין היתר, בוטלו קריטריוני הביצוע אשר אי עמידה בהם מאפשרים למלווה להפנות את תזרימי המזומנים נטו, הנובעים מהנכס, לחשבונות פיקדון ייעודיים תחת הגבלות שימוש על ידי המלווה, לפרטים נוספים ראה באור 7(ב2) בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

ג. בין ה- 30 ביוני 2019 למועד אישור הדוחות הכספיים בוצעו חלוקות (Distribution) על ידי התאגידים המוחזקים על ידי ה-OP, במהלך העסקים הרגיל של החברה, בסכום של כ- 2,886 אלפי דולר.

ד. בהמשך לבאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2018, ביום 3 באפריל 2019, אישר דירקטוריון חברת הבת תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב סדרה א' (להלן: "תכנית הרכישה"). הרכישה תבצע מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים, על פי שיקול דעתה של הנהלת חברת הבת, בהתאם להזדמנויות בשוק. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית תחל ביום 5 באפריל 2019 ועד 31 בדצמבר 2019. הדירקטוריון חברת הבת נימק את החלטתו לביצוע התכנית בכך שהמחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרות א') של חברת הבת (להלן: "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה הינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה. הרכישות תבוצענה, ככל שתבוצענה, על ידי חברת הבת בכפוף לתזרימי המזומנים של חברת הבת ולמצב הנזילות של חברת הבת. יצוין כי אין כל וודאות לביצוע הרכישות כאמור. העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה הינה עד סכום כולל של 5 מיליון דולר. לחברת הבת לא ידוע על השלכות מס מיוחדות עליה ועל מחזיקי אגרות החוב שלה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חברת הבת טרם ביצעה רכישה עצמית של אגרות חוב.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמא

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו (המשך)

ה. ביום 5 ביוני 2019 ביצעה החברה מימון מחדש על הלוואות בסך של כ- 54 מיליון דולר בנכס הידוע בשם Fifth Third Center. ההלוואה החדשה הינה בסך של כ- 57.3 מיליון דולר למשך של כ-3 שנים עם שתי אופציות הארכה לשנה כל אחת אשר בסיומה תשולם קרן ההלוואה במלואה. ההלוואה נושאת ריבית של ליבור חודשי + 3.25% (נקבעה תחתית לליבור של 2%).

ו. בתקופת הדוח החברה קיבלה הלוואות מצדדים קשורים בסך של כ- 15.8 מיליון דולר לתקופה של כ- 3 שנים. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של בין 5%-8%, קרן ההלוואות תוחזרנה בתום מועד ההלוואות.

ז. ביום 9 באוגוסט, 2019 ביצעה החברה מימון מחדש על הלוואה בסך של כ- 82.2 מיליון דולר בנכס הידוע בשם North Point. ההלוואה החדשה הינה בסך של כ-90.5 מיליון דולר למשך של כ-5 שנים. קרן ההלוואה תשולם בסוף התקופה. ההלוואה נושאת ריבית קבועה של 3.3%.

ח. בהמשך לאמור בביאור 1, ביום 12 באוגוסט, 2019 הושלם הליך רה הארגון הנרחב בקבוצת הרץ. במסגרת הרה ארגון, בין היתר, העניקה שותפות ה-OP ערבויות להלוואות חברות הנכס וכן התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי של 300 מיליון דולר (בהלוואות מסוימות).

ט. במועד השלמת רה הארגון התקשרה ה-OP בהסכם הלוואה תאגידית עם מוסד בנקאי זר בסך של עד 100 מיליון דולר לפעילותה השוטפת, להשקעות בנכסים בהתאם לדרישת המלווים וכן לתשלומים למלווים בגין אישורם לביצוע הליך רה הארגון. ההלוואה תשא ריבית שנתית של 3%+ Libor (או 3.5% אם יחס המינוף המאוחד של החברה כהגדרתו בהסכם יהיה גבוה מ-65%) או לחלופין, על פי שיקול דעתה של החברה, שיעור של ריבית 2% + KeyBank Prime Rate (או 2.5% אם יחס המינוף יהיה גבוה מ-65%). תשלומי ריבית יהיו חודשיים (משולמים בגין הסכום שנמשך בפועל מתוך ההלוואה), ומועד פרעון הקרן נקבע ליום 12 באוגוסט, 2022. ה-OP וה-REIT ערבות לתשלום מלוא התחייבויות ה-OP במסגרת ההלוואה. ה-OP העניקה למלווה שעבוד ראשון על זכויותיה ב-49% מהחזקותיה ב-Properties Group Holdings Hertz, LLC (תאגיד המחזיק במלוא הזכויות בחברת ה-BVI) וכן במלוא החזקותיה הישירות בחברות הנכס המחזיקות בזכויות הוניות בנכסים. ההסכם כולל התניות פיננסיות והתחייבויות אחרות של ה-OP, ה-REIT ותאגידים מוחזקים כלפי המלווה שהפרתן עלולה להוות עילה להעמדה לפירעון מיידי. כמו כן, התחייב הלווה לפרוע את ההלוואה מתוך כל כספי הנפקה עתידית למעט ההנפקה הראשונה של ה-REIT. לצורך הבטחת התחייבות זאת, שועבדו למלווה כל תקבולי תמורת הנפקה עתידית. בכוונת החברה לפרוע את מרבית כספי ההלוואה מתוך כספי תמורה ההנפקה הראשונה של ה-REIT.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2019

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2019
לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי ביניים הנפרד
3	סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4-5	מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Hertz Group Realty Operating Partnership L.P. על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Hertz Group Realty Operating Partnership L.P. (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2019 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

זיו האפט
רואי חשבון

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 30 ביוני
2019
אלפי דולרים
ארה"ב

נכסים

-	נכסים שוטפים
-	נכסים לא שוטפים
-	סה"כ נכסים

התחייבויות והון

-	התחייבויות שוטפות
-	התחייבויות לא שוטפות
-	הון השותפות
-	הון השותפות
-	סה"כ הון והתחייבויות

ג'ימס (ג'ים) קאסים סמנכ"ל כספים	גארי הורביץ' מנכ"ל	יהודה הרץ יו"ר הדירקטוריון	27 באוגוסט, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.

מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. הינה שותפות מוגבלת אשר התאגדה על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב ביום 19 בדצמבר 2018 (להלן: "החברה" או "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין). החברה הינה תאגיד חדש שכונן למטרת רה ארגון כמפורט להלן.

Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "ה-REIT" או "הריט" או "שותף כללי", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת הריט להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת הריט לבחור להיות מסווגת כ-"קקן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust)) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות הריט בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות הריט המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של הריט (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי הריט מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה-SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11 Registration Statement), בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע הריט את תמורת ההנפקה ב-OP בתמורה להקצאת יחידות OP ל-שותף הכללי של ה-OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מסחרי המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל-OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי הריט כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל-Operating Partnership במסגרת הליך רה הארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה הארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה-OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה-OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, יושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה הארגון").

המצב אחרי רה הארגון

לאחר השלמת הליך רה הארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה-Operating Partnership תוחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב-Operating Partnership הינו הריט אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב-Operating Partnership. יצוין כי עם וכלל שהריט תשלים את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לריט וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ-GP ב-Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של הריט לבין יחידת OP שתוקצה לריט עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך רה הארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה-Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P.
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי (המשך)

הריט רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לריט, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בריט וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב-OP; או (2) שיחידות OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה הריט להעביר ל-OP את תמורת כל הנפקה של יחידות ניירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחד של 1:1). כמו כן, במידה והריט תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה-OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב-OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP (בהליך שוויוני) להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP בתמורה למזומן או לחלופין הריט, בכובעה כ-GP של ה-OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בריט (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, הריט והחברה יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ולריט, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים.

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה-OP תשלט בכל הישויות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה-OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה-OP ולפיכך ישלטו ב-OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות ה-REIT, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול ה-REIT, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של החברה, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P. (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2019 בכפוף לאמור לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

Hertz Group Realty Trust, Inc.

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2019

Hertz Group Realty Trust, Inc.

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2019
לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי ביניים הנפרד
3	אישור רואה החשבון המבקר להסכמה מראש להכללה של דוחות המבקר בהצעת מדף
4	סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-6	מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Hertz Group Realty Trust, Inc. על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2019 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2019

זיו האפט
רואי חשבון

27 באוגוסט, 2019

לכבוד
הדירקטוריון של Hertz Group Realty Trust, Inc.

הנדון: תשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של Hertz Group Realty Trust, Inc. ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2019 (להלן: "התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2019.

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

Hertz Group Realty Trust, Inc.
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 30 ביוני
2019
 אלפי דולרים
 ארה"ב

נכסים

נכסים שוטפים	-
נכסים לא שוטפים	-
סה"כ נכסים	-

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות	-
התחייבויות לא שוטפות	-
הון השותפות	-
הון השותפות	-
סה"כ הון והתחייבויות	-

ג'ימס (ג'ים) קאסים סמנכ"ל כספים	גארי הורביץ' מנכ"ל	יהודה הרץ יו"ר הדירקטוריון	27 באוגוסט, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

Hertz Group Realty Trust, Inc.
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי

Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה" ה-REIT או "הריט", לפי העניין), הינה תאגיד מסוג Corporation, אשר התאגדה במדינת מרילנד, ארה"ב ביום 18 בדצמבר 2018. בכוונת החברה להנפיק ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר ההנפקה, בכוונת החברה לבחור להיות מסווגת כ-"קקן להשקעה בנדל"ן", REIT (Real Estate Investment Trust) ולענות לדרישות לצורך סיווג ככזו בהתאם להוראות חוק המס הפדרלי בארה"ב.

הרקע להקמת החברה, הנפקת מניות החברה בישראל, הליך רישום בארה"ב והליך הרה ארגון

הנפקת מניות החברה המתוכננת בישראל הינה הנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה (IPO) בבורסה. כמו כן, לאור דרישות חוק ניירות הערך האמריקאי החברה מבצעת במקביל לתשקיף זה הליך רישום בארה"ב מול ה-SEC וזאת בדרך של הגשת "מסמך רישום" (S-11) Registration Statement, בהתאם לדיני ארה"ב - אשר הינו במהותו תשקיף.

בכפוף להשלמת ההנפקה, תשקיע החברה את תמורת ההנפקה בתאגיד חדש שכון למטרה זו, Hertz Group Realty Operating Partnership, L.P., שותפות מוגבלת המאוגדת על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב (להלן: "השותפות" או "OP" או "Operating Partnership", לפי העניין) - בתמורה להקצאת יחידות OP לשותף הכללי של ה-OP.

ההנפקה האמורה נעשית ברקע של הליך רה ארגון נרחב שמתוכנן בקבוצת הרץ (Hertz Investment Group), שם מסחרי המאגד תחתיו חברות פרטיות, המוחזקות על ידי ילדי הרץ, להלן: "קבוצת הרץ"), אשר במסגרתו משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצה יעבירו את החזקותיהם בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב ל-OP בתמורה להקצאת יחידות OP אשר נקבעו בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים, בהתאם להערכות שווי (יחידות השתתפות בשותפות ה-OP אשר תוחזקנה על ידי השותפים המוגבלים של שותפות ה-OP ובכלל זאת על ידי החברה בכובעה כשותף כללי).

לעניין זה יצוין כי בקשר עם עשרה נכסים הנמנים על הנכסים אשר הועברו ל-Operating Partnership במסגרת הליך רה הארגון, עשויה לקום חבות מס מהותית אישית לבעלי יחידות OP אשר החזיקו בנכסים האמורים עובר למועד ביצוע רה הארגון, ככל שהנכסים האמורים יימכרו על ידי ה-OP במכירה החייבת במס (להבדיל ממכירה אשר תבוצע בדרך של שחלוף נכסים, Exchange 1031). במקרה של חבות מס אישית כאמור, תשפה ה-OP את אותם יחידים בהתאם לחבות המס האישית שתקום להם, ככל שתקום (להלן: "שיפוי-המס").

יצוין אפוא כי רה הארגון כפוף לאישור משקיעי הרץ, וכן לאישור הגופים הממנים השונים בהתאם לנדרש בהתאם למסמכי המימון השונים.

עם קבלת אישור הגורמים הממנים הרלבנטיים לרה הארגון, יושלם רה הארגון כאמור (לעיל ולהלן: "מועד ביצוע רה הארגון").

המצב אחרי רה הארגון

לאחר השלמת הליך רה הארגון והשלמת ההנפקה של הריט, ה-Operating Partnership תוחזק על ידי שותפים מוגבלים (משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי משרה בכירה בקבוצת הרץ) בהתאם לחלקם כפי שחושב בהתאם ליחסי שווים המיוחסים לנכסים המועברים. השותף הכללי (להלן: "GP") ב-Operating Partnership הינו החברה אשר אינה מחזיקה נכון למועד התשקיף בזכויות הוניות ב-Operating Partnership. יצוין כי עם וכלל שהחברה תשלים את ההנפקה, תמורת ההנפקה תושקע ב-Operating Partnership בתמורה להקצאת יחידות OP לחברה וזו תגזור את אחוז החזקת החברה בכובעה כ-GP ב-Operating Partnership. לעניין זה יצוין כי היחס בין מניה אחת מונפקת של החברה לבין יחידת OP שתוקצה לחברה עומד על יחס קבוע של 1:1 - יחס אשר יישמר לכל אורך חיי החברה.

לאחר השלמת הליך רה הארגון כאמור, ללא קשר להשלמת המהלך של הנפקת הריט, תחזיק ה-Operating Partnership בתאגידים המחזיקים ב-42 נכסי נדל"ן מניב למשרדים ברחבי ארה"ב, אשר תועבר אליה על ידי משקיעי הרץ, ילדי הרץ ונושאי המשרה הבכירה.

Hertz Group Realty Trust, Inc.
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי (המשך)

החברה רשאית לפעול לפי שיקול דעתה להנפיק יחידות OP חדשות בעלות זכויות שונות, ובלבד שלא יונפקו יחידות OP כאמור לחברה, אלא אם: (1) יחידות OP החדשות הונפקו בקשר עם הנפקת מניות בחברה וכנגד השקעת תמורת ההנפקה ב-OP; או (2) שיחידות ה-OP הונפקו באופן שווה לכל אחד מהשותפים המוגבלים.

בנוסף, התחייבה החברה להעביר ל-OP את תמורת כל הנפקה של יחידות נירות ערך חדשים שיונפקו על ידה, ככל שיונפקו, וזאת בתמורה ליחידות OP בעלות ערך כלכלי זהה (ביחד של 1:1). כמו כן, במידה והחברה תבצע השקעות הוניות נוספות בנכסי ה-OP, יותאמו שיעורי ההחזקות של השותפים המוגבלים ב-OP בהתאם למנגנון הנקבע בהסכם.

בכל עת לאחר תקופת הבשלה של 12 חודשים ממועד רה הארגון, יהיו רשאים בעלי יחידות ה-OP (בהליך שוויוני) להציע ל-OP את יחידות ה-OP שלהם לפדיון בתמורה למזומן (בתמורה שתיקבע בהתאם למחיר בו נסחרת מניית החברה, ביחס של 1:1). ה-OP תהיה במקרה זה מחויבת לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP בתמורה למזומן או לחלופין החברה, בכובעה כ- GP של ה-OP ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפדות (בהליך שוויוני) את יחידות ה-OP האמורות בתמורה להנפקת מניות חדשות בחברה (ביחס של 1:1).

בכפוף להצלחת ההנפקה כאמור לעיל, החברה וה-OP יחתמו על הסכם ייעוץ והסכם שירותי מטה עם Hertz Group REIT Advisor, LLC, תאגיד אמריקאי מסוג LLC המאוגד על פי דיני מדינת דלוואר, ארה"ב המוחזק ונשלט (100%) על ידי ילדי הרץ. חברת הייעוץ תעניק לחברה ול-OP, במישרין או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, שירותי ייעוץ וניהול נכסים.

במידה והנפקת הריט לא תצא לפועל, ה-OP תשלט בכל הישויות המועברות וילדי הרץ ישלטו בשותף הכללי של ה-OP ויחזיקו במרבית הזכויות ברווחים של ה-OP ולפיכך ישלטו ב-OP.

השותף הכללי יהיה זכאי להחזר הוצאות, לרבות הוצאות שכר וכל תגמול אחר המשולם לדירקטורים, נושאי משרה ועובדי השותף הכללי; הוצאות משפטיות; וכן הוצאות החברה, ובכלל זאת הוצאות בקשר עם הקמת ותפעול החברה, רישום למסחר, הנפקה, הגשת דוחות, הוצאות משפטיות וכיוצ"ב. הוצאות אלה יחשבו כהוצאות השותפות לכל דבר ועניין, ולא כהוצאות של השותף הכללי, למעט במקרים שבהם ההוצאות כאמור הוצאו בקשר עם נכסים שהשותף הכללי מחזיק שלא דרך השותפות, ככל שיהיו כאלה. בנוסף יהיה זכאי השותף הכללי להחזר הוצאות בגין כל הוצאה אחרת שהוצאה בקשר עם תפעול מהלך העסקים הרגיל של ה-OP, ובכלל זאת העמלות המשולמות לחברת הייעוץ ולמנהלי הנכסים.

למעט החזר הוצאות כאמור, השותף הכללי לא יהיה זכאי לכל תגמול נוסף.

ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה Hertz Group Realty Trust, Inc. (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2019 בכפוף לאמור לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

פרק 11 - פרטים נוספים

1.11 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטיות הבאות:

SHIMONOV & Co.

law firm

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Liron Sapir
Ayelet Berkovits
Bezalel Rodrig
Ido Lachman
Eyal Kishon
Yitamar Navott
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Halfon

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 פקס: 972-3-6133355
דוא"ל: mail@shimonov.com E-mail:

www.shimonov.com

ישראל שמענוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רוביניון
עיינה וקסלר
קורין ביטון
לירון עזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
לירון ספיר
איילת ברקוביץ
בצלאל רודריג
עידו לכמן
אייל קישון
איתמר נבות
טל נער
אוריה מנסור
אורן חלפון

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד

Hertz Group Realty Trust, Inc.

תל אביב, 28 באוגוסט 2019
מספרנו: 5139

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של Hertz Group Realty Trust, Inc (להלן ובהתאמה: "ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה")

לבקשתכם, בהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה בארצות הברית מיום 27 באוגוסט 2019, הרינו לאשר בזאת כי:

- א. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על ידיכם ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף על פיו בכוונת החברה להציע את ניירות הערך שבנדון (להלן: "התשקיף").
- ב. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך שבנדון באופן המתואר בתשקיף.
- ג. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

עידו לכמן, עו"ד

בנימין בן זמרה, עו"ד

דודי ברלנד, עו"ד

שמענוב ושות' - עורכי-דין

11.2 התחייבות לשיפוי

החברה התחייבה כלפי שמענוב ושות' עורכי דין, כי אם שמענוב ושות' עורכי דין או מי מעורכי דינה או מעובדיה (להלן: "נותני חוות הדעת") יתבעו לשלם סכום כלשהו לצד שלישי, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לבעלי מניות של החברה, לנושים ו/או לחברה, בגין עילה העלולה לנבוע, במישרין או בעקיפין, מחוות הדעת שניתנה על ידי נותני חוות הדעת לחברה והמובאת בסעיף 11.1 לעיל (להלן: "חוות הדעת"), כי אז החברה תשפה את נותני חוות הדעת בגין כל סכום שנותני חוות הדעת יחויבו לשלמו על פי פסק דין חלוט של בית משפט או על פי פסק דין שבגינו לא הוגשה או נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע או על פי פשרה שהחברה הסכימה לה בכתב, וכן בגין הוצאות סבירות (בהתחשב בהיקף ההליך ובעורכי הדין, בעלי המקצוע והיועצים שימונו לטפל בעניין) שנותני חוות הדעת יוציאו או ידרשו לשלם עבור ייצוג משפטי או אחר, ייעוץ משפטי או אחר, התגוננות מפני הליכים משפטיים, משא ומתן וכיו"ב בקשר לכל תביעה, דרישה, או הליכים אחרים שעילתם נובעת או קשורה בדרך כלשהי לחוות הדעת הנזכרת לעיל ואשר חובת השיפוי חלה לגביה. נותני חוות הדעת התחייבו להודיע לחברה על כל תביעה שתוגש נגדם ועל כל הודעה בדבר כוונה להגיש תביעה כנגדם. החברה תהא רשאית לדרוש מנותני חוות הדעת, בכתב, כי החברה תנהל בשמם כל הגנה או משא ומתן נגד התביעה הנ"ל ובלבד שההגנה או משא ומתן כאמור ינוהלו על ידי יועצים משפטיים בעלי רמה מקצועית מתאימה בהתחשב בהיקף ההליך, מהותו ובעלי המקצוע מטעם התובעים והיועצים המשפטיים כאמור אושרו על ידי נותני חוות הדעת וכן שנותני חוות הדעת יהיו מעורבים בניהול התביעה או המשא ומתן ושכל פשרה תהא טעונה אישור של נותני חוות הדעת. אם החברה לא תממש את זכותה לניהול ההגנה או משא ומתן כאמור, יהיו נותני חוות הדעת רשאים להתפשר עם התובעים על כל סכום שיראה להם והחברה תהיה חייבת לשפוטם בגין סכום הפשרה ובגין כל ההוצאות הסבירות שהוצאו כאמור לעיל ובלבד שניתנה לחברה הודעה בכתב, שבעה (7) ימים מראש, על הכוונה להתפשר כאמור והחברה לא קיבלה על עצמה את ניהול התביעה. במכתב השיפוי נאמר, כי החלטות של החברה בכל נושא הקשור לשיפוי כאמור, יאושרו על ידי דירקטוריון החברה, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות של נותני חוות הדעת על פי התחייבות השיפוי כאמור.

11.3 הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם

- 11.3.1 הסכום המשווער של כל ההוצאות הקשורות בהצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והנפקתם הוא כ- 21,102,000 אלפי ש"ח.
- 11.3.2 סך כל הוצאות ההנפקה מהוות כ- 5% מהתמורה המיידית הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.
- 11.3.3 החברה תפרט בדבר הוצאות ההנפקה המעודכנות, ככל שיידרש לעדכון, במסגרת ההודעה המשלימה.

- 11.4 דמי עמילות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים**
- 11.4.1 לפרטים אודות עמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים ראו בסעיף 2.5.6.1 לעיל.
- 11.4.2 לפרטים אודות עמלות לחתם המתמחר ולמפזים ראו בסעיף 6.1 לעיל.
- 11.4.3 החברה תפרט בדבר העמלות המעודכנות, ככל שיידרש לעדכון, במסגרת ההודעה המשלימה.
- 11.4.4 החברה לא שילמה או התחייבה לשלם, מאז מועד הקמתה (קרי מחודש דצמבר 2018), דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.
- 11.5 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים**
- מאז הקמתה בחודש דצמבר 2018, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים, למעט כמפורט להלן:
- בכפוף להשלמת ההנפקה, התחייבה החברה להקצות לחברת הייעוץ מענק חד פעמי, בדרך של הקצאת מניות של החברה או יחידות OP (לשיקול דעת חברת הייעוץ). לפרטים ראו בסעיף 3.12.7.ג'.
- 11.6 עיון במסמכים**
- ניתן לעיין בתשקיף, בתזכיר ההתאגדות ובתקנון ההתאגדות של החברה באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il ובמשרדי שמענוב ושות' – עורכי דין, דרך הארבעה 30, מגדלי הארבעה (בניין דרומי), רמת גן, בשעות העבודה המקובלות.
- 11.7 חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה בארצות הברית**
- להלן מובאת חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה בארצות הברית. חוות דעת זו אינה בגדר חוות דעת של עורך דין לעניין סעיף 17(ב)(3) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968:



Goodwin Procter LLP
The New York Times Building
620 Eighth Avenue
New York, NY 10018

goodwinlaw.com
+1 212 813 8800

August 27, 2019

Shimonov & Co.
HaArba'a Towers, South Tower
34th Floor
30 HaArba'a Street, Tel Aviv 6473926
Israel

Doron, Tikotzky, Kantor, Gutman & Amit Gross
B.S.R Tower 4, 33rd Floor
7 Metsada Street, Bnei Brak 5126112
Israel

Orion Underwriting And Issuances Ltd
Hashahar Tower, 15th Floor
4 Ariel Sharon Street, Givatayim 5320047
Israel

Hertz Group Realty Trust, Inc.
21860 Burbank Boulevard, Suite 300 South
Woodland Hills, California 91367
United States

Re: Hertz Group Realty Trust, Inc.

Ladies and Gentlemen:

We have acted as special U.S. counsel for Hertz Group Realty Trust, Inc., a Maryland corporation (the "Company"), in connection with the proposed initial public offering in Israel (the "Offering") by the Company of shares (the "Shares") of its common stock ("Common Stock").

This letter is being delivered to you in connection with the filing of the prospectus for the Offering (the "Prospectus") on or about August 27, 2019 with the Tel Aviv Stock Exchange (the "TASE") and the Israel Securities Authority (the "ISA"). We have not participated in the preparation of or the filing of the Prospectus with the TASE and ISA.

We have reviewed the articles of incorporation and bylaws of the Company, as currently in effect, as well as the description of the proposed articles of incorporation and bylaws of the Company that are intended to become effective upon the completion of the Offering as set forth in Chapters 4 and 8 of the Prospectus (collectively, the “Organizational Documents”), and resolutions of the board of directors of the Company relating to the matters covered in the opinions set forth below, and made such investigation of law as we have deemed appropriate to give the opinions set forth below. We have relied, without independent verification, on certificates of public officials and, as to matters of fact material to the opinions set forth below, on certificates and other inquiries of officers of the Company.

Our opinion regarding the valid existence and good standing of the Company in numbered paragraph 1 is based solely on a certificate of good standing issued by the State Department of Assessments and Taxation of the State of Maryland and, in the case of valid existence, a review of the articles of incorporation of the Company, and an officer’s certificate confirming that the Company has not taken any action looking to its dissolution. We express no opinion as to the tax good standing of the Company in any jurisdiction.

With respect to our opinions in numbered paragraphs 8 and 9, we have relied solely upon an English translation of certain excerpts of the Prospectus and we assume no responsibility for the accuracy of such translation. In particular, our opinions in paragraphs 8 and 9 assume that all relevant terms as they appear in such translation from the Organizational Documents and applicable provisions of Maryland law, as reflected in the Organizational Documents, have been rendered in Hebrew faithfully by special Israeli counsel based on their review of the Organizational Documents (understanding that special Israeli counsel are not experts in Maryland law or any other U.S. law) to their original meaning in the English language despite the fact that concepts from Maryland law and the articles of organization and bylaws of a Maryland corporation may not have any counterpart in Israeli law and may not have a corresponding meaning in Israeli legal practice. We are not able to make any assessment of the reliability of such assumption insofar as we are only competent to review the English translation of applicable sections of the Prospectus and to pass upon the meaning of terms on the face of such translation as a reasonably experienced lawyer practicing in the United States would. We reserve our right to make any modifications to these opinion paragraphs as we, in our sole discretion, deem necessary to reflect any changes made to the Prospectus.

The opinions set forth below are limited to the Maryland General Corporation Law (“MGCL”). We express no opinion with respect to compliance with any law, rule or regulation that as a matter of customary practice is understood to be covered only when an opinion refers to it expressly. Without limiting the generality of the foregoing, we express no opinion as to any matter of Israeli

or any other law, including the rules promulgated under any treaty or by any treaty organization, or the applicability or effect of (i) federal or state securities or “Blue Sky” laws, (ii) laws, codes or regulations of any municipality or other local jurisdiction, or (iii) state or federal antifraud laws.

In expressing the opinions set forth below, we have assumed that the proposed articles of incorporation and bylaws of the Company will be duly approved and become effective upon the completion of the Offering and that the form and content of the English translation of the Prospectus submitted to us do not differ in any respect relevant to this opinion from the form and

content of such Prospectus as filed with the TASE and the ISA, and that all documents reviewed or relied upon by us are true and complete. We have also assumed that no provisions of Israeli law or any other law other than the MGCL, would affect, qualify or have any bearing on the opinions below.

Based upon the foregoing, and subject to the additional qualifications set forth below, we are of the opinion that:

1. The Company was duly incorporated and is validly existing as a corporation in good standing under Maryland law.
2. The Company has the corporate power to own its properties and conduct its business as described in the Prospectus.
3. The filing of the Prospectus with the TASE and the ISA, and the application for listing the Shares on the TASE have been duly authorized by the Company.
4. The listing of the Shares on the TASE will not constitute or result in a violation of the Organizational Documents.
5. The authorized capital stock of the Company consists of 100,000 shares of Common Stock. As of August 27, 2019, 1,000 shares of Common Stock were outstanding.
6. Set forth on Exhibit A attached hereto is the list of the registered holders of the Common Stock as of August 27, 2019 as identified in the stock register of the Company as of the same date.
7. Set forth on Exhibit B attached hereto is the list of all of the directors and officers of the Company (collectively, the “Management”) as of August 27, 2019, all of whom have been duly appointed.
8. The statements regarding the Common Stock included in Chapter 4 of the Prospectus, in the form attached hereto as Exhibit C, insofar as they describe the terms of the Organizational Documents relating to the Common Stock, are accurate in all material respects.
9. The statements regarding the Management included in Chapter 8 of the Prospectus, in the form attached hereto as Exhibit D, insofar as they describe the terms of the Organizational Documents relating to the Management, are accurate in all material respects.

This opinion is limited to the matters specifically set forth herein and no other opinion shall be inferred beyond the matters expressed stated.

This letter and the opinions it contains shall be interpreted in accordance with the customary practice of U.S. lawyers who regularly give, and lawyers who regularly advise recipients regarding opinions of the kind included in this letter, including the Legal Opinion Principles issued by the Committee on Legal Opinions of the American Bar Association’s Business Law Section as published in 53 *Business Lawyer* 831 (May 1998).

This letter is being furnished by us solely for your benefit based upon the facts existing as at the date hereof and of which we are aware, and may not be relied on by anyone else. Other than: (a) inclusion of this opinion in its entirety in the English language and a translation in the Hebrew language in the Prospectus, and (b) the filing of this opinion with the ISA and the TASE by the authorized electronic signatory of the Company, as part of the filing of the Prospectus, this opinion may not be quoted, in whole or in part, or otherwise referred to or used for any purpose without our prior written consent. This opinion is given in the English language. We assume no responsibility for the accuracy of the translation of this opinion in Hebrew, including for the rendering in Hebrew of concepts from Maryland law and legal concepts that may not have any counterpart in Israeli law and may not have a corresponding meaning in Israeli legal practice. Any translation in the Hebrew language is for convenience only and the English version shall govern over any such translation.

Very truly yours,

GOODWIN PROCTER LLP

EXHIBIT A

William Z. Hertz	333 shares of Common Stock
Sara Hertz Gordon	333 shares of Common Stock
Isaac Hertz	334 shares of Common Stock

EXHIBIT B

<i>Name</i>	<i>Title</i>
Judah Hertz	Chief Executive Officer and Director
Gary S. Horwitz	President and Director
James Kasim	Executive Vice President, Chief Financial Officer and Treasurer
John D. Forbess	Executive Vice President, General Counsel and Secretary
James M. Ingram	Executive Vice President and Chief Investment Officer
William Z. Hertz	Vice President and Director

EXHIBIT C

Chapter 4 of the Prospectus

[See attached]

Chapter 4 – Rights Attached to Company Shares

Below is a summarized description of the main rights attached to Company shares, according to the Company's Articles of Incorporation and Company Bylaws (hereinafter, together: "**Corporate Instruments**"). It should be clarified that the description presented below is succinctly summarized, and does not constitute a substitute for reading the complete wording of the Articles of Incorporation, as amended or supplemented, as the case may be, to be published on the MAGNA website www.magna.isa.gov.il.

It is hereby clarified that in the case of any conflict between the provisions of the Corporate Instruments and any mandatory provision in the Companies Law and/or the Securities Law and/or MGCL or any regulation thereunder, such provisions will supersede those of the Company's Corporate Instruments.

The Company was incorporated in the State of Maryland, USA, on December 18, 2018. The Company is therefore subject to the provisions of the Maryland General Corporation Law (hereinafter and hereinafter: "**MGCL**") and is not subject to the provisions of the Companies Law, 5759-1999 (hereinafter: the "**Companies Law**").

Notwithstanding the above, pursuant to Article 39a(a) of the Securities Law 1968 (hereinafter the "**Securities Law**" and "**Article 39a**" respectively), certain provisions of the Companies Law and of regulations set in the Securities Law, 1968 (hereinafter: the "**Securities Law**") shall apply to a Company incorporated outside of Israel, offering its shares or debentures to the public in Israel, all pursuant to the provisions specified in Part I of the Fourth Schedule to the Securities Law; however, the Israel Securities Authority may exempt such a company from the provisions and regulations specified in said schedule, in whole or in part, if it is satisfied that the applicable law outside of Israel provides sufficient assurances to the interests of Israeli investors. It should be clarified that if the Company registers its shares on a foreign stock exchange, which is included in Schedule Two A of the Securities Law, then the provisions of Chapter E3 of the Securities Law shall apply to the Company and accordingly Article 39A shall not apply and in accordance therewith the Corporate Instruments of the Company shall be adjusted and amended, without requiring the approval of the shareholders of the Company (For the purpose of adjusting and amending the Corporate Instruments). The aforesaid does not constitute a commitment and/or representation of the intention of the Company to act for a dual listing of the securities thereof on the aforesaid foreign exchange (Such an event shall be subject to approvals under any law).

Note that, concurrent to the submission of this Prospectus or soon thereafter, the Company intends to submit a registration statement on Form S-11 (hereinafter: "S-11") with the U.S. Securities and Exchange Commission (hereinafter: "SEC"). This document is essentially similar to the Prospectus submitted to the Israeli Authority, and is subject to the SEC declaring the Form S-11 effective. It should be noted that as of the date of the Prospectus, the Company has filed the Draft Registration Statement with the SEC.

Due to the fact that, according to the Prospectus, the Company shares are offered to the public in Israel for the first time (hereinafter: "**the Offering**"), and will be listed for trade in the Tel Aviv Stock Exchange LTD., under Israeli Law, the provisions of the sections specified in Article 39a of the Securities Law will apply to the Company¹. Therefore, in addition to MGCL, some sections of the Companies Law will apply to the Company, as set forth in Part I of the Fourth Schedule. For further information, see Chapter 5 of the Prospectus.

The following description in this chapter refers both to the Company's Charter (hereinafter: the "**Article of Incorporation**") and to its Bylaws (hereinafter: the "**Bylaws**"), as these are brought up to date and into effect upon the completion of the offering.

The Company's Articles of Incorporation and its Bylaws of the Company have different purposes in accordance with the law in the US. The Company's Charter is essentially the founding document of the Company (organizational), which is submitted and approved by the Secretary of State in which the corporation is incorporated. The Articles of Incorporation of the Company includes preliminary information such as the name of the Company, the location and the address of the registered agent thereof. Furthermore, the Articles of Incorporation of the Company regulates the establishment of the Board of Directors of the Company and the capital structure thereof (number of shares in the registered capital, classes of shares, face value, holding restrictions and transfer of shares, etc.).

The Bylaws of the Company regulate the internal corporate structure of the Company and the corporate governance rules therein as well as the day-to-day management of the business of the Company. The Bylaws of the Company will include provisions with respect to the dates and the manner of convening meetings of the Board of Directors and meetings of the shareholders of the Company, as well as guidelines with respect to the operation of the organs of the Company (manner of voting and operation of corporate governance).

4.1. **Rights Attached to Company Shares**

- 4.1.1. The Company's authorized share capital is 100,000 common stocks of no par value² (hereinafter: "**Common Stocks**")³;
- 4.1.2. All Common Shares are of equal rights for all intents and purposes, and every Common Share entirely repaid for will grant its holder:

¹ The updated Corporate Instruments, approved by the Company's shareholder general meeting and entered into effect upon the completion of the offering, will include specific sections in accordance with Article 39a. Note that the Corporate Instruments do not contain sections in conflict with any section of the Maryland General Corporation Law.

² Shall be in force upon the approval of the Corporate Instruments immediately before the issuance is completed

³ Note that the Company intends to act to amend the Company's Corporate Instruments immediately before the issue date and increase the Company's listed capital according to the issue needs, as well as set Preferred Shares as part of the listed capital. **The Company undertakes not to list Preferred Shares in the Stock Exchange until after a year has passed of the day its shares were listed for the first time subject to the provisions of the law and to compliance with the conditions stated in the Stock Exchange articles of association and the guidelines thereunder, if any. Furthermore, the above does not indicate that the Company intends to issue Preferred Shares.**

- 4.1.2.1. The right to be invited to and take part in all general meetings of the Company, and the right for a single vote for each Common Share owned, in any vote, in any Company general meeting they take part in;
- 4.1.2.2. The right to receive dividends, if and when these are distributed, and the right to receive Bonus shares⁴ if these are distributed;
- 4.1.2.3. The right to participate in the distribution of remaining Company assets upon its dissolution.
- 4.1.3. The Company may, from time to time, subject to a resolution passed by a majority of the entire Board of Directors and a majority vote of the Company's shareholders in the course of a Company shareholder general meeting, elect to increase or decrease its authorized capital.

4.2. **Dividend and Bonus Share Distribution**

- 4.2.1. Following the Offering, the Company intends to elect to be classified, complying with the requirements to attain classification as a REIT (Real Estate Investment Trust), pursuant to sections 856 thru 860 of the US Federal Statutory Tax Law (Internal Revenue Code of 1986) (hereinafter: "**US Internal Revenue Code**" and "**REIT**" or "**Real Estate Investment Trust**", as applicable), starting in the tax year ending on December 31, 2019. Pursuant to section 5b.5.11 below, the Internal Revenue Code obliges a REIT to distribute dividends annually, at a rate no lower than 90% of its taxable income. For further information, see section 5b.11.5 below.
- 4.2.2. The Company intends to declare quarterly shareholder distributions in order to comply with the abovementioned distribution requirements, in order to maintain its qualification as a REIT.
- 4.2.3. Furthermore, the Company's decision to distribute dividends and/or distribute bonus shares will be made by its Board of Directors. The Board may decide that the dividend is paid, in whole or in part, in cash, or by dividend in kind, carried out by means of distribution of securities that are traded on the TASE, at the Board's discretion, provided that the decision to distribute dividends is made according to any law, and in line with the distribution provisions required to maintain the Company's classification as a REIT, under the Internal Revenue Code's requirements.⁵
- 4.2.4. Subject to any special or limited rights granted to any such shares, dividends or bonus shares will be distributed relative to the paid share capital for the nominal value of Company shares, not taking into account the premium paid for the shares.
- 4.2.5. The Company Board of Directors may set a record date to determine dividend eligibility, provided that this date is not prior to the date in which the decision for

⁴ Bonus Share: A share issued by the Company free of charge to its eligible shareholders. Distribution of bonus issue shares is subject to the bylaws of the Stock Exchange Clearing House and to the TASE provisions, as they shall be from time to times.

⁵ The distribution of dividends is subject to the bylaws of the Stock Exchange Clearing House and the TASE provisions as they shall be from time to time.

dividend distribution was made and provided that the record date shall not be more than 90 days before the dividend payment date⁶.

- 4.2.6. Transferring a share does not grant the transferee the right to a dividend or any other distribution declared after said transfer but before the transfer registration. However, where share transfer requires the Board's approval, the approval date will serve as the transfer registration date⁶.
- 4.2.7. Dividends uncollected after a period of seven (7) years from the date of the resolution for the distribution thereof will be considered waived by the person eligible to its receipt.
- 4.2.8. Unless otherwise instructed, any dividend may be paid by check or by payment order sent via mail to the registered address of the eligible payee, or, in case of registered co-ownership, to that member whose name appears first on the shareholders' registry of the co-ownership. Any such check will be written to the person it is sent to, and its repayment will serve a release of any payments made with regard to said share.
- 4.2.9. Additionally, subject to the aforementioned and to the MGCL, while the Company is a public company, listed in the Tel Aviv Stock Exchange LTD. (hereinafter: "**TASE**"), any distribution will be carried out pursuant to the following:
- 4.2.10. The Company may contractually undertake not to carry out profit distribution subject to limitations beyond those stipulated in section 4.2.9. Profit distribution in contradiction to the provisions of section 4.2.9 is prohibited.
- 4.2.11. The Company may conduct a distribution from its profits (hereinafter: the "**Profit Test**"), so long as there is no reasonable doubt that, due to this distribution, the Company will be unable to comply with its current and expected liabilities, upon their date of repayment (hereinafter: the "**Solvency Test**")."

In this section "**Profits**", in connection with the Profit Test – is the retained earnings or accumulated earnings and profits over the last two years, whichever is higher, according to the most recent adjusted financial statements, audited or reviewed, conducted by the Company, after having deducted previous distributions if these were not already deducted from the earnings, provided that the date for which said statements were drafted does not precede the distribution date in over six months;

"**Adjusted Financial Statements**" – financial statements adjusted to the index or the forthcoming or substitution financial statements, all in line with generally accepted accounting principles in Israel (hereinafter: "**IFRS**")

"**Surplus**" – sums included in a Company's equity, originating from its net profit as it is determined by IFRS, as well as other equity component sums, viewed as surplus⁷.

⁶ Subject to the provisions of the Stock Exchange Rules and guidelines thereunder the bylaws of the Stock Exchange Clearing House.

⁷ "Other amounts included in regarded as Surplus": the Company has an investment in a capital instrument in which, according to International Financial Reporting Standard 9 (IFRS 9), in which changes in the fair

- (a) In addition, without derogating from the foregoing, Maryland law prohibits the Company from making a distribution unless, after having implemented the distribution the Company is able to fulfill all of its following debts (hereinafter: the “**Maryland Limitations**”) during the normal course of its business, and; after having implemented the distribution, the Company’s total assets exceed its total liabilities plus, the amount required to comply with the current Surplus rights of the other shareholders in the dissolution, which have preferred rights over the shareholders entitled to the aforesaid distribution, unless the Articles provide otherwise, unless the Incorporation Documents of the Company specify otherwise;;
- (b) The distribution is made from the net earnings of the Company for the fiscal year in which the distribution is made;
- (c) The distribution is made from the net earnings of the Company for the fiscal year preceding the distribution; or
- (d) The distribution is made from the net surplus of the Company for the preceding eight calendar quarters.

For purposes of determining the Company’s eligibility to make a distribution, net earnings may be determined in accordance with financial statements prepared on the basis of accounting practices and principles that are reasonable in the circumstances, including U.S. generally accepted accounting principles or IFRS, or a fair valuation or other method that is reasonable in the circumstances.

- 4.2.12. (a) The court may, at the request of a Company, subject to the compliance of the Company with the Maryland Limitation, approve to conduct a distribution that does not comply with the Profit Test, provided that it had been satisfied that it complies with the Solvency Test; (b) the Company will inform its creditors of the submission of such request as specified in subsection (a) to the Court; (c) a creditor may petition before the Court and object to the Company's request to allow the distribution; and (d) the Court may, after having allowed the objecting creditors time to voice their claims, approve the Company's request, in whole or in part, to reject it or to stipulate certain conditions for such approval.
- 4.2.13. Should a Company allocate nominal value shares at a consideration lower than their nominal value, including Bonus Shares, it will be required to convert into share capital some of its profits, as these are defined in Article 302(b) of the Companies Law, be it from share premium or any other source included in its equity, as stated in its most recent financial statements, at a sum equivalent to the difference between the nominal value and the consideration⁸.

value are allotted to other comprehensive income (hereinafter in this subsection: the “**Investment**”), the positive or negative amounts, included in the Company's equity due to changes in the investment's fair value will also be regarded as a Surplus, provided that these sums would have been allotted to net profit according to IFSR 39.

⁸ It should be noted that as of the date of the Prospectus, the equity of the Company is comprised of 100,000 shares with no par value.

- 4.2.14. The Court may, at a Company's request, approve to allocate shares at a consideration lower than their nominal value⁹, contrary to subsection (a), under stipulated conditions.
- 4.2.15. Should a Company buy back any of its own shares, it may cancel it; if it did not cancel the said share, the share will not grant any rights (hereinafter: "**Dormant Share**"), provided that the Dormant Share remains under the Company's ownership.
- 4.2.16. Should a Company purchase its own securities that are convertible into or realized as Company shares, it may cancel them; if the Company did not cancel said securities, the Company may re-sell them, or convert or realize them into shares; the aforesaid converted or realized will be Dormant Shares so long as they remain under Company ownership.
- 4.2.17. (a) A subsidiary or other corporation under the Company's control (hereinafter in this subsection: the "**Purchasing Corporation**") may buy Company shares or securities convertible into or realized as Company shares, of the same scope that the Company may distribute, provided that the Board of Directors of the subsidiary company or the directors of the Purchasing Corporation determined that should the purchase of shares or convertible securities be carried out, the purchase will be considered as lawful distribution;
- (b) Where an unlawful distribution was carried out, as it is defined in section 4.2.10 above, the provisions of section 4.2.21 below will apply to the Directors of the subsidiary company and the directors of the Purchasing Corporation, with required changes. However, if the Board of Directors of the Company has determined that the distribution is lawful, they will be accountable, pursuant to the provisions of section 4.2.21;
- (c) Notwithstanding the provisions of subsection (a), purchase by a subsidiary company or by a Purchasing Corporation not under full Company ownership is a distribution of a sum equivalent to the product of the sum of purchase and the portion of the rights to the subsidiary company's or Purchasing Corporation's equity held by the parent company.
- 4.2.18. Purchase of securities convertible into shares at the amount presented in the most recent adjusted financial statements, as a short or long-term encumbrance against said securities will not constitute distribution.
- 4.2.19. If the Company executed an unlawful distribution, the shareholder is required to return the received considerations to the Company, unless they did not know and could not have known that the executed distribution was unlawful.

⁹ It should be noted that, as at the date of the Prospectus, the Company's capital consists of 100,000 ordinary no-par value shares, as well as preferred shares, as set forth under Section 3.1.1 above. It should be noted that the Company undertakes that it will not list preferred shares for trade in the TASE (if any), until one year has passed from the date on which its shares were initially listed for trade. Issuance and listing of preferred shares for trade on the TASE shall be carried out in accordance with the provisions of applicable law and compliance with the terms of the TASE Articles of Association and the provisions thereunder.

- 4.2.20. A shareholder in a public company who did not serve as a director, CEO or controlling interest, is presumed as one who did not know and could not have known that an executed distribution violated the Profit Test.
- 4.2.21. If the Company executed an unlawful distribution in violation of the Profit Test, any person serving as director at the time of distribution will be regarded in breach of their fiduciary duty towards the Company, pursuant to Articles 252, 253 or 254 of the Companies Law, unless one of the following was proven: (a) that they objected the unlawful distribution and took all reasonable measures to prevent it; (b) that they reasonably relied, in good faith, on information that, if it weren't for its misleading nature, the distribution would have been lawful; (c) that under the circumstances he did not know nor could he have known of the distribution.

4.3 **Rights upon dissolution**

- 4.3.1 Upon dissolution of the Company, voluntary or otherwise, the following provisions shall apply, unless otherwise expressly stipulated in the Corporate Instruments or in terms and conditions of issuance of any shares:

- (1) The Liquidator shall first use all Company assets to repay its debt (Company assets after payment of Company debt, hereinafter: "**Excess Assets**");
- (2) Subject to special rights conferred by shares, the Liquidator shall distribute the Excess Assets to shareholders, *pro rata* to the par value of the shares;
- (3) Subject to approval by the Company of the resolution passed by the General Meeting of Company shareholders, the Liquidator may distribute the Company's Excess Assets or part thereof to shareholders in kind, and may deliver any of the Excess Assets to a Trustee, to be held in trust for shareholders, as the Liquidator should see fit.

It should be clarified that in any event, liquidation shall be carried out in accordance with applicable law in Maryland, the location of incorporation of the Company.

- 4.3.2 A resolution of voluntary dissolution by the Company would be subject to approval by the Company Board of Directors and by the General Meeting of Company shareholders, by both (a) a majority of 75% or more of shareholder votes attending and cast at the General Meeting of Company shareholders (hereinafter: "**Super Majority**"), where the legal quorum at such General Meeting shall consist of shareholders holding at least 40% of Company shares and a majority of all the votes entitled to be cast on the matter.

4.4 **Redeemable securities**¹⁰

¹⁰ Pursuant to provisions of Articles 312 and 313 of the Companies law, a company may include in its bylaws provisions allowing the Company to issue redeemable securities. Redeemable securities shall not constitute part of the Company's shareholder equity, by any name, unless the right to redeem them is restricted to the case of Company dissolution after repayment of all Company obligations to creditors upon dissolution;

- 4.4.1 The Company may issue or allocate redeemable securities, subject to provisions of its Corporate Instruments with regard to issuance of securities.
- 4.4.2 Should the Company issue redeemable securities, it may redeem them and such redemption shall not be subject to limitations pursuant to Chapter 2, Part 7 of the Companies Law.
- 4.4.3 Should the Company issue redeemable securities, it may assign to them features of shares, including voting rights and rights to share in earnings¹¹.

4.5 **Company objectives**

The Company objective is to undertake any lawful occupation subject to all laws, including without prejudice, to act as REIT, as this term is defined in the US Federal Tax Code, as elaborated in Chapter 5B.

This section may only be amended by resolution passed by the General Meeting of Company shareholders by a Super Majority, where the legal quorum at such General Meeting shall consist of shareholders holding at least 40% of Company shares.

4.6 **General Meetings of shareholders**

- 4.6.1 The Company shall conduct an annual General Meeting each year, and no later than fifteen (15) months after the preceding annual General Meeting. Any General Meeting other than an annual General Meeting shall be a special General Meeting.
- 4.6.2 The agenda for the annual General Meeting shall include the following matters:
- (1) Discussion of the Company's periodic report, including the Company's financial statements and the Board of Directors' Report on the State of Corporate Affairs, submitted to the General Meeting;
 - (2) Appointment and termination of the members of the Board of Directors of the Company, all subject to provisions of Chapter 8 below, in section 8.2.1;
 - (3) Appointment of an Independent Auditor and receiving a report of the Independent Auditor's fees;
 - (4) Matters which the Board of Directors resolved to bring for approval by the General Meeting; and-
 - (5) Any other matter a notification in respect of which has been given under a shareholder's notice as stated in section 4.6.14 below.

Note that for as long as the Company is a public company, the Company may only issue redeemable securities subject to approval by the TASE for issue of redeemable securities, as set forth below.

¹¹ It should be noted that the Company, the Company's consulting company and officers, as they are now and as will be from time to time, undertake that the Company will not raise debt (non-convertible and convertible debentures) from the Israeli public.

- 4.6.3 Whenever the Board of Directors should see fit, they may convene a special General Meeting, which would also be convened upon demand from two or one quarter of Board members in office at that time, or by demand from one or more shareholders holding at least five percent (5%) of the issued share capital and at least one percent (1%) of voting rights of ordinary shares in the Company, or by one or more shareholders holding at least five percent (5%) of voting rights of ordinary shares in the Company.

Should the Board of Directors be required to convene a special General Meeting, such meeting would be convened within twenty-one (21) days from receiving such demand, at a date to be specified in the notice of the special General Meeting, as set forth in section 4.6.6 below, provided that such date would be no later than thirty-five (35) days after the notice issue date, all subject to statutory provisions. Note, with regard to this matter, that the days counted shall not include the notice issue date, but shall include the date on which the General Meeting is to be convened.

- 4.6.4 Should the Board of Directors fail to convene a special General Meeting, as set forth above in section 4.6.2, the demanding party, or in case of shareholders – any part thereof holding more than one half of their voting rights – may ask the Board of Directors to convene the General Meeting, provided that it shall be convened no later than three months after filing such demand and it shall be convened, in as much as possible, in the manner in which meetings are convened in accordance with the incorporation documents. Should a General Meeting be convened as per subsection (a), the Company would cover any reasonable expenses incurred by the demanding party and the Board members responsible for failing to convene such meeting would be required to reimburse the Company for such expenses.

- 4.6.5 Should the Board of Directors fail to convene a special General Meeting demanded pursuant to section 4.6.2 above, the Court may, upon request from the demanding party, order the convening of such General Meeting. Should the Court thus order, the Company would cover receivable expenses incurred by the plaintiff in the legal proceeding, as ruled by the Court, and the Board members responsible for failing to convene such meeting would be required to reimburse the Company for such expenses.

- 4.6.6 (1) The agenda at the General Meeting shall be set by the Board of Directors, and will also include topics for which a special General Meeting was petitioned for, pursuant to section 4.6.2 above, as well as topics requested as set forth in sub-section (2) below;
- (2) One or more shareholders may request the board to include a topic on the agenda of a future General Meeting, provided that the topic is appropriate for discussion at a General Meeting, subject to provisions of the Companies Law.
- (3) Such request as set forth in subsection (2) above, shall be provided in writing to the Company at least seven (7) days prior to giving notice of convening a General Meeting, and shall include the wording of the resolution proposed by the shareholder, unless otherwise specified by law. A General Meeting shall only pass resolutions on matters listed on the agenda thereof.

- 4.6.7 Notice of convening a General Meeting

- 4.6.7.1 Notice of convening a General Meeting be given by advertisement to be published in two leading Hebrew daily newspapers in Israel, by the date specified in the Companies Law, and the Company shall not provide any further notice to shareholders registered in the Company's shareholder registry, unless required by law. For this purpose, it should be noted that pursuant to the law in Maryland, the Company will provide to all of its registered shareholders¹², if any, notice of the convening of a meeting by mail or email;
- 4.6.7.2 Notice of convening a General Meeting shall not be delivered to Company shareholders less than 10 days or more than 90 days prior to the date of convening such General Meeting. The notice of convening a General Meeting shall indicate the date and time of the General Meeting, its location, manner of participation and communication by which shareholders may attend or vote, the type of General Meeting, the agenda, the proposed resolutions, arrangements with regard to proxy voting and all details required by law.
- 4.6.7.3 For as long as Company securities are traded on the Tel Aviv Stock Exchange, General Meetings of Company shareholders shall be held in Israel.
- 4.6.8 Any inadvertent fault in calling the General Meeting or its management, including faults resulting from non-fulfillment of a regulation or stipulation set by law or by company regulations, including the means of calling or managing the General Meeting, shall not invalidate any decision made at the General Meeting and shall not fault the discussions held at the meeting, subject to any applicable law.
- 4.6.9 Any shareholder wishing to vote at the General Meeting shall prove to the Company their ownership of shares as required by law.
- 4.6.10 (1) The Company may specify an effective date for attending and voting at the General Meeting, provided that such date does not occur more than 21 days prior to the date scheduled for convening the General Meeting and not less than 10 days prior to said date;
- (2) Notwithstanding the foregoing in subsection (1) above, for any General Meeting whose agenda includes matters listed in Article 87(a) of the Companies Law, the Company shall specify an effective date to be not more than 40 days and not less than 28 days prior to the date scheduled for convening the General Meeting, unless an earlier effective date may be specified by law.
- 4.6.11 Any shareholder who is a minor and any shareholders found to be incompetent by a Court of Law may only vote through their legal guardians and any such legal guardian may vote by proxy.
- 4.6.12 Subject to all statutory provisions, in case of shares co-owned, either owner may vote such share at any General Meeting, in person or by proxy according to Maryland Law, as if they had exclusively owned it. Should more than one co-owner of any share attend a General Meeting, in person or by proxy, they shall act in accordance with the Company's bylaws. Multiple legal guardians or estate administrators of any deceased registered shareholder shall count as co-owners of

¹² The Offered Shares will be registered under the name of a nominee company.

such shares for the purpose of this section.

4.6.13 Shareholders may vote in person or by proxy, as set forth below.

4.6.14 Any corporation which is a shareholder of the Company may authorize, by resolution passed by their management or any other executive body thereof, such person as they should deem fit to represent them in any General Meeting. Any person authorized, as set forth above, may use on behalf of the corporation they represent, any voting rights that the corporation may have used had they been a sole shareholder. The Chairman of the General Meeting may require any such authorized person for reasonable proof of their being the authorized representative of the corporation, as a pre-condition for allowing such person to attend the General Meeting.

4.6.15 **Proposal of candidates to serve as a director and the raising of other proposals by the shareholders**

4.6.15.1 Annual meeting of shareholders

- (a) The proposal of candidates to serve on the Board of Directors of the Company, raising proposals and other matters to be decided upon by the shareholders of the Company shall be made at the annual general meeting of the shareholders as follows: (1) by means of a proposal by the Board of Directors or under the direction thereof; Or (2) by means of a proposal by a shareholder of the Company, who is a registered shareholder both on the date of giving notice of the aforesaid proposal and on the date of the annual meeting, who is entitled to vote at the meeting with regard to the term of the members of the Board of Directors or any other matter and who fulfils the conditions specified in this section below; Or (3) in accordance with the provisions of any law and subject to the requirements applicable under any law.
- (b) Without derogating from the generality of the provisions of section 4.7.2.1 above, In order for a shareholder, as described in subsection (a) above, to be entitled to propose a candidate for office on the Board of Directors of the Company (hereinafter: "**Proposal of a Candidate to Serve as a Director**") or other subjects for discussion (hereinafter: "**Other Matters for Discussion**") at the annual meeting, he must submit on the date in writing a written notice (hereinafter: the "**Notice of a Shareholder**") to the Company Secretary, and if as these are Other Matters for Discussion, as aforesaid, the notice shall include a proper matter for action for review by the shareholders. With respect to the first annual meeting of the Company, the Notice of a Shareholder shall be deemed to have been submitted on time if all the information required in accordance with this section is submitted to the Company Secretary, at the Head Office of the Company, no later than the end of the working day on the tenth day following the publication of the first invitation for this meeting and the date thereof. For each annual meeting

thereafter, the Notice of the Shareholder shall be deemed to have been submitted on time if all the information required in accordance with this section is submitted to the Company Secretary, at the Head Office of the Company not prior to the 150th day prior to the fulfilment of one year from the date of publication of the invitation of the annual meeting in the previous year, and no later than 17:00, in local time, in the time zone of the Head Office (hereinafter: the "**Local Time**"), of the 120th day of the aforesaid year of the date of the publication of the invitation of the aforesaid previous meeting; *provided* that in the event that the date of the annual meeting deviates by 30 days prior to or following the date on which one year has elapsed from the date of the previous annual meeting, in order for the Notice of the Shareholder to be deemed to have been submitted on time, it shall be delivered as aforesaid from the 150th day prior to the date of that annual meeting and no later than 17:00, Local Time, on the 120th day prior to the date of that meeting, as originally prescribed, or on the tenth day following the date on which the invitation of that meeting was published. If a notice to the public of the postponement or cancellation of an annual meeting is published, the aforementioned shall not reset or renew the period of time for giving the aforesaid Notice of the Shareholder.

- (c) The Notice of the Shareholder shall include the following information
- (1) With regard to a person the candidacy of which for the position of director the shareholder intends to submit for approval or for re-approval (hereinafter: "**Proposed Candidate to Serve as a Director**") – the Notice of the Shareholder shall provide all the information relating to that proposed candidate which may be required in connection with proxy solicitations to elect the proposed candidate as a director, or any other information which may be required with regard to such voting slips.
 - (2) With regard to other issues for discussion at a meeting of the shareholders proposed by the shareholder - the Notice of the Shareholder shall provide a description of these issues, the reasons for which the shareholder proposes to raise the matter for discussion at the meeting, and any material interest or connection which the aforesaid shareholder or a person related to the shareholder (as such is defined in section 4.6.15.1 (f) above) has, in this regard, individually or cumulatively, including any expected benefit to the shareholder or to the person related to the shareholder;
 - (3) With regard to the shareholder who submits the Notice of the Shareholder for the Proposed Candidate to Serve as a Director

and to any person related to the shareholder, the following details are to be provided:

- i. The class, series and number of shares or securities of the Company (hereinafter collectively: the "**Securities of the Company**") held by the shareholder, the Proposed Candidate to Serve as a Director or the person related to the shareholder (whether as a beneficiary or registered), the date on which that aforesaid Security of the Company was acquired and the purpose of the investment of the aforesaid acquisition, as well as any interest (including an opportunity for profit or part of any profit arising from a decline in the value of the aforesaid share or security) of that person in the Security of the Company;
- ii. The name of the trustee in the name of which the Securities of the Company are listed and the number of securities held thereby, held in trust for the shareholder, the Proposed Candidate to Serve as a Director or the person related to the shareholder, even if they are not registered as the owners;
- iii. Any interest or personal interest, direct or indirect (including, without derogating from the generality of the foregoing, any possible future connection with the Company - commercial, business or contractual), whether by means of holdings of securities or in any other manner available to the shareholder, to the Proposed Candidate to Serve as a Director or to a person related to the aforesaid shareholder, specifically or cumulatively, vis-a-vis the Company, except for the interest deriving from the holding, if any, of the Securities of the Company of the shareholder, the Proposed Candidate to Serve as a Director or a person related to the shareholder, which does not include a special benefit which is not received pro rata by the other holders of securities of the same class or series; And in addition -
- iv. Whether, and to what extent, is the shareholder, the Proposed Candidate to Serve as a Director or the person related to the shareholder exposed, or was the person involved directly or indirectly through intermediaries, trustees or in any other manner in the past six months – in hedging, derivative products or in any other transaction or series of transactions, or was a party to any other agreement, arrangement or understanding, loan or lending of securities or any voting or

power of attorney agreement, the result or purpose of which is to manage risks or benefit from changes in the price of the Securities of the Company in favor of that same shareholder, Proposed Candidate to Serve as a Director or a person related to the shareholder, or to increase or decrease the voting power in the Company of that shareholder, Proposed Candidate to Serve as a Director or a person related to the shareholder, in a manner which is not proportional to the financial interest of that aforesaid person in the Securities of the Company;

- (4) With regard to the shareholder who submits the Notice of the Shareholder, a person related to the shareholder who is the holder of an interest or ownership as specified in subsection (ii)(3) or (iii)(3) above, or the Proposed Candidate to Serve as a Director, the following shall be specified in the Notice of the Shareholder:
 - i. The name and address of that shareholder, as they appear in the register of shareholders of the Company, as the case may be, and the name and address of the current place of business, if they differ from the register, of any person related to the shareholder or a Proposed Candidate to Serve as a Director; As well as -
 - ii. The investment strategy or purpose, if any, of that shareholder or the person related to the private shareholder who is not a private person, as well as a copy of the Prospectus, Offering Memorandum or any similar document, if any, submitted to investors or potential investors in that shareholder and to any person related to the aforesaid shareholder; And in addition –
 - (5) If known to the shareholder who submits the Notice of the Shareholder - the name and address of any other shareholder supporting the Proposed Candidate to Serve as a Director or in any other matter for discussion, specified in the Notice of the Shareholder.
- (d) To the aforesaid Notice of the Shareholder, and with respect to any Proposed Candidate to Serve as a Director, shall be attached a statement signed by the Proposed Candidate to Serve as a Director which attests to (i) that the proposed candidate (I) is not, and will not be in the future, a party to any agreement, arrangement or understanding, with any person or entity which is not the Company, in connection with the office thereof as a Director, in addition to what has been disclosed to the Company; And that (II) in the event that he is elected, he shall serve as a director of the Company; to which will be added (ii) a complete questionnaire of the Proposed Candidate to

Serve as a Director (a questionnaire which will be provided by the Company, upon request, to the shareholder who submits the Notice of the Shareholder, and which shall include all the information in connection with that proposed candidate which may be required to be provided in connection with the publication of proxies for the election of the proposed candidate as a director, or any other information which may be required in connection with the aforesaid voting slip, or which may be required in accordance with the regulations of the stock exchange or market on which the Securities of the Company are being traded).

- (e) Notwithstanding the foregoing, in the event that it was decided to increase the number of directors elected to the Board of Directors of the Company, and no notice has been given to the public with respect to this resolution at least 130 days prior to the date on which one year has elapsed from the date of invitation to the annual meeting of the previous year, the required notice to the shareholders in accordance with this section shall be deemed to have been submitted on time, only with respect to candidates for new positions created by this expansion of the Board of Directors, if it was delivered to the Company Secretary at the Head Office of the Company no later than 17:00 Local Time on the tenth day following the initial delivery by the Company of the aforesaid notice to the shareholders.
- (f) For the purposes of this section, the term "**person related to a shareholder**" with respect to any shareholder means the following: (i) any person acting in coordination with the aforesaid shareholder; (ii) any shareholder of the Company owned by a registered company or in trust for the aforesaid shareholder (owner of record or beneficiary) (except for a shareholder who is a depositary), and (iii) any person who, directly or indirectly through one or more intermediaries, controls or is under the control or joint control of a shareholder or a person related to the aforesaid shareholder.

4.6.15.2 Special meeting of the shareholders

A Proposed Candidate to Serve as a Director at a special meeting of the shareholders in which one or more directors will be elected will only be made (a) by the Board of Directors or under the instruction thereof, or (b) by the controlling shareholder in the Company which requested to convene a special meeting to elect one or more directors in accordance with section 4.6.3 above, but only in relation to the person designated as the proposed candidate in the Notice of the Shareholder which was submitted in respect of the aforesaid special meeting.

4.6.15.3 General

- (a) In the event that material inaccuracies are found in any information submitted as part of the Notice of a Shareholder submitted by any shareholder for a Proposed Candidate to Serve as a Director or raising a

subject for discussion at a meeting of shareholders, the aforesaid information shall be deemed not to have been delivered in accordance with the provisions of the Article of Incorporation. Any shareholder shall, as aforesaid, notify the Company of any inaccuracy or amendment (within two business days of such inaccuracy or amendment) with respect to this information. Upon receipt of a written request from the Company Secretary or the Board of Directors, the aforesaid shareholder shall provide, within five business days from the date of receipt of the aforesaid request (or within another period, as specified in the aforesaid request), the following documents: (i) written approval, to the satisfaction of the Board of Directors or any other authorized officeholder on behalf of the Company (which shall be at the sole discretion thereof), which adequately attests to the correctness and accuracy of the information provided by the shareholder, and in addition (ii) a written amendment of any information provided by the shareholder at an earlier date. In the event that the shareholder does not provide the aforesaid written approval or written notice within the aforesaid period, the information for which the written approval or the written update is requested shall be deemed not to have been delivered in accordance with the provisions of the Article of Incorporation.

- (b) Only those persons who have been proposed as candidates in accordance with the provisions of this section shall be entitled to stand for election by the shareholders to the position of directors, and at a meeting of the shareholders items shall be raised for discussion only of items brought before the meeting in accordance with the aforesaid instructions. The chairman of the meeting shall have the power to determine whether a proposed candidacy or item raised for discussion at the meeting has been submitted or proposed, as the case may be, in accordance with the provisions of the Articles of Association.
- (c) "**Business Day**" in this regard means: any day other than Saturday, Sunday or a day on which New York City Banking Institutions are authorized or required by law or by order to be closed; "**Notice to the public**" means disclosure of (i) a press release reported in two leading daily newspapers in the Hebrew language in Israel and (ii) a press release by the Dow Jones News Service, Associated Press, Business Wire, PR Newswire or other widely distributed news or information, or (b) in a document which that has been publicly submitted to the Securities and Exchange Commission, in accordance with the Securities Exchange Act of 1934, and in accordance with the laws and regulations promulgated thereunder.
- (d) Notwithstanding the aforesaid provisions, a shareholder shall also comply with

all relevant requirements of the applicable law.

4.6.16 Letter of appointment

- 4.6.16.1 Note that the provisions of sections 4.6.16.2 through 4.6.16.6 below, with regard to the letter of appointment, shall not apply to the authorized representative of the corporation, but only to a proxy voting on behalf of the corporation.
- 4.6.16.2 Any document appointing a proxy for voting (hereinafter: "**Letter of Appointment**") shall be made in writing and signed by the appointing party or by representatives thereof who hold written authorization to do so, and if the appointing party is a corporation – the appointment shall be made in writing, signed by the authorized signatories of the corporation and by the seal of the corporation, or signed by the authorized representative.
- 4.6.16.3 The Letter of Appointment, or a copy thereof to the satisfaction of the Company Board of Directors or anyone authorized thereby, shall be deposited in the office or at the location where the General Meeting is to be convened, not less than 48 hours prior to the scheduled start time of the General Meeting at which the person named in the Letter of Appointment is to vote. However, the chairperson of the General Meeting may waive such requirement for all participants in any General Meeting, and may accept their Letter of Appointment or a copy thereof, to the satisfaction of the Chairman of the General Meeting, at the start of the General Meeting.
- 4.6.16.4 A shareholder holding more than one share may appoint more than one proxy, subject to the following provisions:
- (1) The Letter of Appointment shall indicate the type and number of shares for which it has been issued and, in cases as required by law, reference to the question of the shareholder's personal interest in contracting on the agenda of the General Meeting.
 - (2) If the total number of shares of any class listed on proxy certificates issued by any shareholder exceeds the number of shares of that class which he holds, then all proxy certificates issued by said shareholder for excess shares shall be null and void, without impairing the validity of voting for the shares held by the shareholder;
 - (3) If a proxy has been appointed by a shareholder and the proxy certificate does not indicate the number and class of shares for which it has been issued, then the proxy certificate shall be deemed to have been issued for all the shares on the date of depositing the proxy certificate with the company, or on the date it was handed to the chairman of the meeting, as the case may be. If a Letter of Appointment has been issued for a number of shares lower than the number of shares held by the shareholder, then the shareholder shall be deemed to have abstained in voting the balance of shares he holds, and the proxy certificate shall only apply to the number of shares listed thereon.
- 4.6.16.5 The Letter of Appointment for a General Meeting shall be made and completed as set forth in the Corporate Instruments, or as similar as possible, or in the normal or customary way, as approved by the Chairman of the Board of Directors.
- 4.6.16.6 A vote pursuant to a Letter of Appointment shall not be valid upon the death of the

appointer if such death occurred before the effective date, or if the Letter of Appointment was cancelled or transferred the share for which he voted before the effective date for the meeting as set forth above.

4.6.17 Legal quorum, convening a General Meeting and a Postponed General Meeting

- 4.6.17.1 A General Meeting session shall not commence unless a legal quorum is present within 30 minutes from its designated time. Other than in cases where otherwise stipulated by the Companies Law or by the Corporate Instruments, legal quorum shall be present when at least two (2) shareholders, together holding at least 25% of voting rights in the Company, are present, in person or by proxy.
- 4.6.17.2 If within 30 minutes from the time designated for the General Meeting a legal quorum is not present, the General Meeting shall be postponed to the same day of the following week, at the same time and place, or to any other date - if indicated in the announcement of the General Meeting, and the continued General Meeting shall discuss the matters on the agenda of the original General Meeting. If no legal quorum is present within 30 minutes from the time set for start of the continued General Meeting, it shall take place with any number of participants. Note that any continued General Meeting may not be convened later than 120 days after the effective date of the original General Meeting.
- 4.6.17.3 At any General Meeting, a chairman shall be elected for the General Meeting. Notwithstanding the foregoing, the Chairman of the General Meeting shall be the Chairman of the Company Board of Directors or, in their absence, the Chairman of the General Meeting shall be elected from the Company Board members attending the General Meeting. If no Board member is attending the General Meeting, the Chairman of the General Meeting shall be elected by simple majority of votes cast by shareholders present and voting at the General Meeting. The Chairman of the General Meeting shall be elected at the start of discussion at the General Meeting, which shall be opened subject to presence of legal quorum, by the Corporate Secretary or by any shareholder authorized to do so by the Corporate Secretary.
- 4.6.17.4 The Chairman of the General Meeting may, by consent of the General Meeting where a legal quorum is present, postpone the General Meeting, discussion or voting on any matter on the agenda, from one time to another and from one location to another, and must do so if so instructed by the General Meeting, provided that no longer than 120 days have elapsed since the date on which the original General Meeting was convened. The continued General Meeting shall only discuss matters on the agenda and whose discussion has not been completed or started or for which a resolution was not passed at the General Meeting at which the postponement was resolved.
- 4.6.17.5 Subject to all statutory provisions, any resolution passed by the General Meeting shall be passed by votes, such that each share conferring the right to vote shall count as one vote. Should the vote be undecided, the resolution shall be deemed to have been rejected.
- 4.6.17.6 Resolutions shall be passed by the General Meeting by a simple majority, unless a different majority is specified by law applicable to the Company or in the Corporate Instruments.

4.6.17.7 In addition to any resolutions which the General Meeting is authorized to pass, as set forth in the Corporate Instruments and/or in the Companies Law and/or in any other law applicable to the Company, corporate resolutions on the following matters shall be passed by simple majority by the General Meeting:

- (1) Appointment and termination of the Company's Independent Auditor;
- (2) Appointment of the members of the Board of Directors from Group D, as set forth in section 8.2.1 below;
- (3) Approval of any actions and transactions subject to approval by the General Meeting;
- (4) Increasing or decreasing the authorized share capital.

4.6.18 Corporate resolutions on the following matters shall be passed by super-majority by the General Meeting and vote of the majority of the members of the Board of Directors of the Company (if relevant):

- (1) Amendment of any provisions of the Corporate Instruments, unless otherwise specified;
- (2) Exercise of the Board of Directors' authority, should the General Meeting determine that the Board of Directors is incapable of exercising its authority, and that exercise of such authority is crucial for proper management of the Company, as set forth in Article 52(a) of the Companies Law;
- (3) Merger (other than a transaction subject to approval pursuant to Article 275(a) of the Companies Law, in which case the resolution by the General Meeting shall also be subject to approval pursuant to said Section).

4.6.18.1 Statement by the Chairman that a resolution is passed unanimously, or by a certain majority, or rejected and the meeting minutes of the General Meeting, signed by the Chairman of the General Meeting, shall be *prima facie* evidence to the contents thereof.

4.6.18.2 The Board of Directors may, from time to time, specify the resolutions which the General Meeting may pass by written proxy. Unless otherwise specified by the Board of Directors and subject to provisions of the Companies Law and regulations thereof, resolutions by the General Meeting on the matters listed below may also be passed by written proxy:

- (1) Appointment and termination of Board members;
- (2) Approval of transactions and actions requiring Board approval pursuant to Articles 255 and 268-275 of the Companies Law.
- (3) Approval of merger pursuant to Article 320 of the Companies Law;
- (4) Authorizing the Chairman of the Board of Directors or a relative thereof to hold the position of CEO or to exercise the authority thereof, and authorizing the CEO or relative thereof to hold the position of Chairman of the Board of Directors or to exercise the authority thereof, pursuant to Article 121(c) of the Companies Law;

- (5) Any matters specified in regulations issued or to be issued pursuant to Article 89 of the Companies Law.
- 4.6.18.3 A shareholder meeting's decision may be made without gathering in practice, provided that all shareholders who may participate and vote unanimously approve the non-physical gathering of such a meeting.

4.7 **Transfer of Company Shares**

- 4.7.1 Any transfer of shares registered in the shareholders register under the Nominee Company¹³ will be made in writing, so long as the share transfer deed is undersigned, by hand, by both the transferor and the transferee, by their own hand or in their behalf by power of attorney, and by witnesses of their signature; and until such time as the transferee is registered as in the shareholders register as owner of the transferred share, the transferor will be considered its holder. Subject to the provisions of the Companies Law, share transfer will not be registered unless a transfer deed was delivered to the Company's offices, as specified in the Corporate Instruments.

A share transfer deed will be drafted and completed in the manner described in the Corporate Instruments or as similarly as possible, or in a normal or common manner, approved by the Company Board of Directors.

- 4.7.2 (1) All transfer deeds will be submitted to the office for registration, along with the transferred share certificates, if such were issued, along with any other proof required by the Company Board of Directors. Registered transfer deeds will remain with the Company; however, any transfer deeds declined for registration by the Board of Directors will be returned, by demand, to the submitting entity, along with the share certificate (if delivered). Should the Board of Directors decline to approve such transfer of shares, they will inform the transferor no later than thirty (30) days from the date of receipt of transfer deed;
- (2) The Company may demand a fee for transfer registration, which will be determined by the Company Board of Directors.
- 4.7.3 Executors and Administrator of a deceased sole shareholder or, in the absence of executors or administrators, the individuals entitled to them, as heirs of the deceased sole shareholder, will be the only individuals acknowledged by the Company as having rights in the share registered under the deceased.
- 4.7.4 Should a share be registered under two or more joint holders, the Company will acknowledge only the surviving joint-holder(s) as the having rights or benefits in the share; however, this is not to exempt the security's co-owner's estate from any

¹³ Note that all Company shares will be registered under the Nominee Company.

liability or obligation with regard to the jointly held security. Should a share be registered under a number of such joint owners, any of them may transfer their rights.

- 4.7.5 Any person coming into rights in shares due to a shareholder's death may – pending demonstration of proof of probate, appointment of executor or succession order testifying that they are entitled to rights in the deceased shareholder's shares – register as the owner of said shares, or, subject to these Articles, transfer said shares.
- 4.7.6 The Company may acknowledge the receiver or liquidator for a shareholder who is a corporation undergoing dissolution or liquidation, or a bankruptcy fiduciary, or any receiver of a bankrupt shareholder, as having rights in shares registered under such a shareholder.
- 4.7.7 The receiver or liquidator for a shareholder who is a corporation undergoing dissolution or liquidation, or a bankruptcy fiduciary, or any receiver of a bankrupt shareholder could – having produced such evidence as required by the Board of Directors, testifying that they have rights in the dissolved or liquidated or bankrupt shareholder's shares – register as owner of such shares, pending the Board's approval (and the Board may decline to provide its approval, without backing it with any justification), or they could, subject to the provisions of these Articles, transfer such shares.
- 4.7.8 All the aforementioned, concerning transfer of shares, will apply to the transfer of other Company securities, with required changes.

4.8 **Capital Change¹⁴**

- 4.8.1 The Company may, from time to time, upon the approval of the Company's Board of Directors, by General Meeting resolution made by simple majority, elect to increase its authorized share capital in the share class of its choosing.
- 4.8.2 The provisions of the Corporate Instruments will apply to the new shares.
- 4.8.3 By General Meeting resolution, made in simple majority, and upon the approval of the Company's Board of Directors, the Company may:
 - (1) Consolidate and redistribute its share capital into shares of a higher nominal value than the existing shares' nominal value, and if the Company issued no par value shares – into a capital comprised of a smaller number of shares, provided that this does not change the shareholder's holding ratio in the issued capital⁸.

In order to carry out any such resolution as aforementioned, the Board of

¹⁴ To clarify, so long as Company securities are listed for trade in TASE, the Company may not issue different classes of shares.

Directors may settle as they see fit any arising conflicts in connection with it.

Without detracting from such authority held by the Board of Directors as aforesaid, if it so happens that, resulting from the consolidation or the division as aforesaid there would be shareholders whose shares, consolidated, remain fractional, the Board of Directors will act, pending a simple majority approval of the General Meeting:

Insofar as they are summed up to whole numbers of shares, sell the sum of all fractions, for this end appointing a trustee for whom share certificates comprised of the said shares will be issued, in the name of the Nominee Company, to be sold, with the received consideration, minus fees and costs, distributed to the entitled shareholders;

- (2) Distribute by means of re-distribution of its existing shares, in whole or in part, the Company's share capital, in whole or in part, into shares of lower nominal value than the existing shares' nominal value, and if the Company issued no par value shares – into a capital comprised of a larger number of shares, provided that this does not change the shareholder's holding ratio in the issued capital⁸;
- (3) Cancel authorized share capital not yet allotted on the date of resolution, provided there are no Company liabilities, including contingent liabilities, to allot said shares;
- (4) Reduce shares in the Company's issued capital so that these shares are cancelled and any consideration paid for their nominal value will be registered in the Company's books as a capital reserve considered, for all intents and purposes, as a premium paid for the remaining shares in the Company's issued capital⁷.
- (5) Consolidate its capital share, in whole or in part, into one share class; doing so, the Company may decide to compensate Company shareholders, all or part thereof, for the capital consolidation, by means of allotting Bonus Shares to such shareholders.
- (6) Decrease the Company shares' nominal value; in which case the provisions of subsection (4) will also apply, with required changes, to said reduction in Company shares' nominal value.

4.9 Special Arrangements

4.9.1 Changing Corporate Instruments

Unless explicitly stated otherwise in the Corporate Instruments, the Company may change any provision of the Articles of Incorporation by passing a resolution by

Super-Majority, as defined in section 4.3.2. above, of shareholders attending the Company's General Meeting and casting their votes.

4.9.2 Merger or sale of all Company assets

4.9.2.1 Approval or merger requires a shareholder resolution passed by Super-majority, subject to MGCL provisions.

4.9.2.2 The approval of a transaction to sell all Company assets requires a resolution passed by a special majority of shareholders, subject to MGCL's instructions.

4.9.2.3 Any arrangement between the Company and its shareholders and/or any arrangements in connection with Company shares among Company shareholders and/or between them and third parties and/or any Company merger with and/or into another company will require Board of Directors approval with a majority of at least 75% of the Company's Board members, beyond any other approval and subject to the provision of the relevant law applicable to the Company.

4.9.2.4 Sections 4.9.2.1 to 4.9.2.33 above, and this section 4.9.2.4 could only be changed by a resolution passed by the General Meeting of Company shareholders by a Super-majority, where the legal quorum at such General Meeting shall consist of shareholders holding at least 40% of Company shares, following receipt of majority approval of the Board of Directors.

4.9.3 Applicability of Companies Law provisions

4.9.3.1 As long as the Company's securities are traded on the stock exchange and the Company has not received any exemption in accordance with the Securities Law, then the provisions of the Fourth Schedule – Part I of the Securities Law (hereinafter: the "**Fourth Schedule**") will apply to the Company, in accordance with any law. The Company's incorporation documents, the Charter, include a section which applies the provisions listed in the entire Fourth Schedule. For further details, see Section 5.2 below.

It should be noted that while the Company anticipates that no provision of the Corporate Instruments will violate any mandatory provisions of the MGCL, there may be some sections about which we can give no assurance as to their enforceability as they may present novel interpretive issues..

4.9.3.2 Jurisdiction

As long as Company securities are listed in the TASE, the Company agrees that jurisdiction in connection with events and proceedings filed by holders of the Company's securities (including those outside of Israel), the ISA and the TASE, stemming from the application of the Companies Law and the Securities Law, shall belong to the courts of competent jurisdiction in Israel. It is hereby clarified that the above does not assign the jurisdiction of the courts in Israel on the Company in all matters related to the US federal and state laws, or any other law apart from the Companies Law and the Securities Law, as stated at the top of this Section.

4.10 **Restriction on Ownership of Shares**

4.10.1 The Company's Corporate Instruments contain provisions restricting ownership

and transfer of Company shares that are, among other things, intended to assist the Company in complying with the requirements to qualify as a REIT according to the provisions of the US Internal Revenue Code.

In short, according to the aforementioned requirements, in order to maintain the REIT under the US Internal Revenue Code, not more than 50% in value of our outstanding capital stock may be owned, directly or indirectly, by five or fewer individuals (including certain entities treated as individuals for these purposes) during the last half of a taxable year (hereinafter: the "**5/50**" **Test**")¹⁵. As an additional requirement to maintain a REIT classification, at least 100 persons must beneficially own our outstanding shares for at least 335 days per 12-month taxable year. It is noted that the two requirements mentioned above will apply commencing with the Company's second taxable year as a REIT. For additional details regarding the requirements of being classified as a REIT see chapter 5B hereinafter. Moreover, for more about the limits on holding REIT shares as described below concisely and in Chapter 5B see section 6 of the Company's articles, to be attached to the REIT's opening reports through the MAGNA system (www.magna.isa.gov.il).

In order to ensure the Company's compatibility with such requirements, the instructions detailed below will be embedded to the Company's Incorporation Documents in the following manner:

- 4.10.2 Subject to the exceptions described below in section 4.10.3 hereinafter and the 5/50" Test, no person or entity may own, directly or indirectly, more than 7.5% of the issued and outstanding Company shares, whether in value or in number of held shares (whichever is more restrictive); or 7.5% in total value of the aggregate of issued Company shares, whichever is lower. For this matter, shares of the Company which are not fully outstanding for U.S. federal income tax purposes shall not be taken into account (hereinafter: "**Holding Limit**").
- 4.10.3 The Company's Corporate Instruments state that the Board of Directors may, prospectively or retroactively, waive the Holding Limit with respect to a particular person (hereinafter in this subsection only: the "**Requesting Shareholder**") and specifically approve a holding threshold higher than the Holding Limit. As a condition to granting such waiver, the Board of Directors may require that the Requesting Shareholder make certain representations, warranties and covenants as are reasonably necessary for the Board of Directors to ascertain that the Requesting Shareholder's beneficial and constructive ownership of such shares in violation of the Holding Limit will not now or in the future jeopardize the Company's ability to qualify as a REIT under the US Internal Revenue Code. In addition, the Board of Directors may require an opinion of counsel or Internal Revenue Service ruling, in either case in form and substance satisfactory to the Board of Directors, in its sole discretion, in order to determine or ensure the Company's status as a REIT. Note, then that in accordance with that said in the Company's incorporation documents, an underwriter or a distributor participating in a public or private offering may continue to hold shares over the holding limit to distribute such shares after the

¹⁵ It should be noted that regarding holding, the financial holding of a particular holder will be taken into consideration, in contrast to the method used in the REITs in Israel, in which the effective holding in investee companies is taken into account.

offering, all in accordance with any law.

- 4.10.4 Furthermore, with regard to holding or transferring Company shares, the Company's Corporate Instruments prohibits:
 - 4.10.4.1 Any person from owning Company shares to the extent such ownership would result in the Company failing to qualify as a REIT.
 - 4.10.4.2 Any person from transferring Company shares, if such transfer would result in compromising the requirement that Company shares are owned by 100 or more different persons, commencing on the date on which Company shares are owned by 100 or more persons.
 - 4.10.4.3 Starting on the last day of the first half of the second year in which the REIT is classified as such, any person from owning Company shares to the extent such ownership would result in the Company being classified as "closely held." Under the US Internal Revenue Code, a REIT will be classified as "closely held" if at any time during the last half of the taxable year, more than 50% in value of the REIT's outstanding stock is owned, directly or indirectly, by or for not more than five individuals.
 - 4.10.4.4 Any person from owning Company shares to the extent such ownership would cause any of the Company's income, that would otherwise qualify as "rents from real property", to fail to qualify as such.
- 4.10.5 Pursuant to the Company Corporate Instruments, if any purported transfer of Company shares or any other event otherwise would result in any person violating the aforementioned Holding Limit or other restrictions described in section 4.11.4 above, then that number of shares in excess of the Holding Limit or causing said violation(s) (rounded up to the nearest whole share) (hereinafter: the "**Excess Shares**" and the "**Violating Holder**", as applicable), will be automatically transferred to a trust (hereinafter in this subsection only: the "**Trustee**") for the exclusive benefit of charitable organizations selected by the Company. The person from which the Excess Shares were taken will have no rights in said Excess Shares, held by the trustee. Note that if a transfer to a trust is impossible for any reason whatsoever, the Excess Shares' transfer by the Violating Holder will be void.
 - 4.10.5.1 The trustee must sell the shares to a person or corporation designated by the trustee who could own the shares without violating the abovementioned Holding Limits or any of the other restrictions specified in section 4.10.4 above. Upon the sale of Excess Shares, the Trustee's rights in the Excess Shares shall terminate, and the trustee must distribute to the Violating Holder an amount equal to the lesser of: (a) the price paid by the Violating Holder for the Excess Shares (or, if the Violating Holder did not give value for the shares (namely, a gift or other similar transactions), the fair market value of such shares on the day of their transfer to from the Violating Holder to the Trustee); and (b) the sales proceeds (net of commissions and other expenses of sale) received by the Trustee for the shares.
 - 4.10.5.2 The trustee will be appointed by the Company and will be unaffiliated with the Company and with any Violating Holder.
- 4.10.6 Following the end of each REIT taxable year, every shareholder owning 5% or more (or such lower percentage as required by the US Internal Revenue Code and

the regulations promulgated thereunder) of the Company issued and outstanding share capital, upon Company request following the end of each tax year, must give written notice to the Company stating: the name and address of such owner, the number of Company shares owned by such shareholder and a description of the manner in which the shares are held. Each such owner shall also provide the Company with any additional information that the Company requests in order to determine the effect, if any, of the person's ownership on the Company's qualification as a REIT and to ensure compliance with the Holding Limit. For this purpose, note that any shareholder will act to give the Company details of its holdings at the Company's reasonable request in good faith, whose aim is to verify the Company's companies with the terms for being classified as a REIT.

- 4.10.7 The foregoing notwithstanding, the Company's Board of Directors may decide that the Company is no longer classified as a REIT, should it believe that its continued classification as such is not in its best interest. In this state of affairs, the Company's board may alter the Holding Limits as set forth above in this section 4.10.

4.11 **The Right of Inspection and Receipt of Information**

- 4.11.1 Any shareholder, on written request, may inspect and copy during usual business hours any of the following corporate documents:

- (a) The Company's Bylaws;
- (b) Minutes of the proceedings of the Company's Shareholders General Meetings;
- (c) Annual statements of the Company's affairs; and
- (d) Voting agreements, if any, deposited with the Company.

- 4.11.2 Within seven days after such request for documents is presented to an officer or the resident agent of the Company, the Company shall have the requested documents available on file at its principal office.

- 4.11.3 Shareholders may present to any officer or resident agent of the Company a written request for a statement showing all shares and securities issued by the Company during a specified period of not more than 12 months before the date of the request. Within 20 days after a request is made, the Company shall prepare and have available on file at its principal office a sworn statement of its President or Treasurer which states: (a) the number of shares or securities issued during the specified period; and (b) the consideration received for said issuance; as well as (c) the value of any consideration other than money received for said issuance, as set in a resolution of the Board of Directors.

- 4.11.4 Additionally, any shareholder may request (by presenting a written request to any Company officer or resident agent):

- (a) To inspect and copy, during usual business hours, the Company's books of account and its shareholder register;
- (b) To present the Company's latest Statement of Affairs; and

- (c) In the case the Company does not maintain the original shareholders register at its principal office, to receive the Company's existing shareholders register.
- 4.11.5 The Company must allow a shareholder's right of inspection concerning said requests within 20 days after a request for information is made under section 4.11.4 above, and provide the following documents, as applicable: (a) Company statement of affairs, verified under oath by its President or Controller; and (b) Company shareholder register, verified under oath by one of its officers or its share transfer agent.

EXHIBIT D

Chapter 8 of the Prospectus

[See attached]

Chapter 8 – Management of the Company

8.1. The Company's Board of Directors

	Group A ¹			Group B ¹	Group C ¹	Group D		
Name:						<u>Judah Hertz</u>	<u>Gary S. Horwitz</u>	<u>William Z. Hertz</u>
Position:	-	-	-	-	-	Director, and Company CEO (Chief Executive Officer)	Director and President of the Company ²	Director
ID. No.:	-	-	-	-	-	507199753 (US passport number)	515041705 (US passport number)	592648491 (US passport number)
Date of Birth:	-	-	-	-	-	30.8.1948	26.11.1961	16.10.1979
Address for Court Correspondence:	-	-	-	-	-	21860 Burbank Blvd, Suite 300 South Woodland Hills, CA 91367	21860 Burbank Blvd, Suite 300 South Woodland Hills, CA 91367	21860 Burbank Blvd, Suite 300 South Woodland Hills, CA 91367
Citizenship:	-	-	-	-	-	American	American	American
Beginning of Service	-	-	-	-	-	December 18, 2018	December 18, 2018	February 26, 2019
Member of Board of Directors Committee:	-	-	-	-	-	No	No	No

^{1 1} Please note that, under Sections 8.2.1.3 c and 8.2.1.4 a below, the Company intends to act before the date of publication of the supplementary notice and appoint four directors to the Company's Board of Directors, two of which are to serve as ED (Group A) and two are to serve as ID (Group B and Group C, as applicable) (hereinafter: The "Directors to Serve as ED and ID"). The Directors to Serve as ED and ID shall sign the supplementary notice to this Prospectus..

² Where a company has a CEO, then the President of the company is subordinate thereto and reports thereto. Where a company has no CEO, then President is a title equivalent in essence to the CEO.

	Group A ¹			Group B ¹	Group C ¹	Group D		
Name:						<u>Judah Hertz</u>	<u>Gary S. Horwitz</u>	<u>William Z. Hertz</u>
Is an independent Director, external Director or expert External Director:	-	-	-	-	-	No	No	No
Is regarded by the Company as having accounting and financial expertise or having professional qualification:	-	-	-	-	-	Yes	Yes	No
The Director is an employee of the corporation, a subsidiary or related company thereof or interested party thereof:	-	-	-	-	-	An Employee of Hertz Investment Group REIT Advisor , LLC	An Employee of Hertz Investment Group REIT Advisor , LLC	An Employee of Hertz Investment Group REIT Advisor , LLC
Education:	-	-	-	-	-	High school education	Academic, BA in Business Administration (commerce speciality)	Academic, MBA
Occupation during the past 5 years:	-	-	-	-	-	CEO of the Hertz Group	President of the Hertz Group	VP of the Hertz Group and President of Platinum Cleaning of Indianapolis LLC

	Group A ¹			Group B ¹	Group C ¹	Group D		
Name:						<u>Judah Hertz</u>	<u>Gary S. Horwitz</u>	<u>William Z. Hertz</u>
Corporations in which has served as a Director:	-	-	-	-	-	Serves as a Director at Hertz Co. and companies held by the Company, inter alia Hertz Properties Group, Limited including managing corporations of those companies.	Member of the Hertz Group and Company's investee companies inter alia Hertz Properties Group, Limited,	Member of the Hertz Group and Company's investee companies inter alia Hertz Properties Group, Limited,
Family relationship with another interested party in the Company:	-	-	-	-	-	The father of Isaac Hertz, Sarah Hertz-Gordon and William Hertz.	No	Son of Judah Hertz
The Directors is regarded by the Company as having accounting and financial expertise with regard to the minimum number:	-	-	-	-	-	Yes	Yes	No

8.2. Provisions in the Incorporation Documents of the Company regarding the Company's Board of Directors and Officers³

Set forth below are the main provisions of the Company's Articles of Incorporation, as amended and supplemented (also known as the Charter), and Bylaws (hereinafter: the “**Corporate Instruments**”) regarding the maximum and minimum number of Directors in the Company, their appointment or selection, term of office, the substitution thereof, the termination of office, their wages and the appointment of Company's Board of Directors committees and the powers conferred thereto. Also set forth are the main provisions of the Company's Articles of Incorporation and Bylaws regarding Company officers. It is clarified that this is a summary of the terms and conditions and it is not an alternative to reviewing the full versions of the Company's Incorporation Documents.

The following description includes the main regulations in the Incorporation Documents in affect as of the date of the offering of securities to the public in Israel and is not exhaustive. Following the date of such issuance, the Incorporation Documents would be available electronically on the “Magna” website of the Securities Authority, at www.magna.gov.il.

8.2.1. The Company's Board of Directors

8.2.1.1. The number of Directors in the Company shall be determined from time to time pursuant to the provisions of the Company's Incorporation Documents, provided such number is no less than three and no more than twelve, including the External Directors (as defined under the Companies Law). Only individuals and not corporations shall be eligible to be appointed as Directors of the Company. The Board of Directors of the Company shall include, at any given moment from the date of registration of the Company's shares for trading on the Stock Exchange, a majority of External Directors and Independent Directors, as these terms are defined in the Companies Law 5759-1999 (hereinafter: the “**Companies Law**”).

8.2.1.2. Manner of Electing Directors to The Company's Board of Directors

8.2.1.2.A. Notwithstanding section 8.2.1.1 above, the Company's Board of Directors will consist of four (4) Directors as detailed below and on the date of the issuance will consist of seven Directors:

- a. Group A – two External Directors as defined under the Companies Law;
- b. Group B – one Independent Director, as defined under the Companies Law⁴;
- c. Group C – one Independent Director as defined under the Companies Law⁴;

³ The provisions of the Bylaws set forth in this chapter shall become effective prior to the listing of the Company's shares, as soon as the results of the public tender are published, whereby the TASE requirements for listing of shares as stated in section 2.7 above have been fulfilled.

⁴ It should be noted that an independent Director of the Company must comply with the requirement of Article 240(a) of the Companies Law regarding being “an individual who is an Israeli resident”.

- d. Group D – three ordinary Directors (which are neither External Directors nor Independent Directors) the identity of which will be determined by the Advisor. At any time after the IPO, the number of such Group D Directors shall not exceed the total number of External Directors and Independent Directors serving in the Company's Board of Directors (namely, Groups A, B and C) minus one.

8.2.1.2.B. At each annual general meeting of the Company's shareholders, will be elected Directors from one of the Groups described in section 8.2.1.2.A above, wherein the term of office thereof is coming to an end that year.

Group A, Group B and Group C Directors will each serve three-year terms and Group D Directors shall each serve five-year terms.

8.2.1.2.C. Notwithstanding section 8.2.1.2.B above, the term of each of such groups will be as follows:

- a. The Group A Directors, which are External Directors, will be elected by the general meeting of the Company's shareholders, convened no later than three months from the date of which the Company became a public company, for a first term of three years. At the end of such first term, Group A Directors will be appointed for additional terms of three years each. It is noted that, according to the regulations of the Companies Law, Group A External Directors may not serve as Directors of the Company for more than three consecutive terms (namely, nine years consecutively).
- b. A Group B Director, who is an Independent Director, will be elected by the general meeting of the Company's shareholders, convened no later than three months from the date of which the Company became a public company, for a first term of two years. At the end of such first term, a Group B Director will be elected for additional terms of three years each. It is noted that, according to the regulations of the Companies Law, Group B Independent Directors may not serve as a Director of the Company for more than three consecutive terms (namely, nine years consecutively).
- c. A Group C Director, who is an Independent Director, will be elected by the general meeting of the Company's shareholders, convened no later than three months from the date of which the Company became a public company, for a first term of one year. At the end of such first term, a Group B Director will be elected for additional terms of three years each. It is noted that, according to the regulations of the Companies Law, Group C Independent Directors under may not serve as a Director of the Company for more than three consecutive terms (namely, nine years consecutively).
- d. A Group D Director will be elected prior the date of the Company's IPO for a first term of five years. At the end of such first term, Group D Directors, who

are associated with the Group, will be appointed for additional term of five years each.

The following table which illustrates the order of appointment of Directors in accordance with the mechanism set out above, until the year 2029:

Immediately prior to the date of the issuance	2019 (meeting of the shareholders following the issuance)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Group D	Groups A, B & C	Group C	Group B	Group A	Group C	Group B & D	Group A	Group C	Group B	Group A	Group C & D

8.2.1.2.D. The appointment of any additional Directors in addition to those specified in section 8.2.1.2.C above resulting from an increase in the number of Directors serving in the Company shall be conducted in a manner which will maintain the rule that at any given time, a majority of External Directors and Independent Directors shall serve on the Board of Directors of the Company.

8.2.1.3. **Group A - The External Directors**

8.2.1.3.A. As previously mentioned, the two Group A External Directors will be elected by the general meeting of the Company's shareholders under the majority provided in Article 239 of the Companies Law (hereinafter: the "**External Directors**"). The term of office of an External Director shall commence on the date of his appointment by the said meeting; however, said meeting can reschedule the appointment for a later date;

8.2.1.3.B. The External Directors shall be external Directors, as such term is defined under the Companies Law, with at least one of the Directors having accounting and financial expertise, the second having professional expertise as such terms are defined under the regulations promulgated under Article 240 of the Companies Law. The election and dismissal of the External Directors shall be made in accordance with the provisions of the Companies Law regarding the appointment and dismissal of external Directors as described below:

- A. An external Director who ceases to meet the conditions required by this law to serve as an External Director shall immediately notify the Company and his service shall expire on the date of the notice.
- B. If the Board of Directors learns there is a suspicion that an External Director no longer fulfills one of the conditions required under this law for the appointment of an External Director, or of a suspicion that the Director violated his obligation of trust toward the Company, then the Board of Directors shall discuss the matter at the meeting first convened after it learned

of the matter.

- C. If the Board of Directors of a public company determined that the External Director no longer fulfills one of the conditions required under this law for his appointment or that he violated his obligation of trust then the Board of Directors shall call an extraordinary meeting with removal of the External Director from office on its agenda.
- D. The reasons of the Board of Directors shall be presented to the General Meeting and the External Director shall be given a reasonable opportunity to present his position; the decision of the General Meeting decision to terminate the term of office of an External Director shall be adopted with the same majority that was necessary for his appointment.
- E. On application by a Director or shareholder the Court may order the service of an External Director to be terminated, if it found that he no longer fulfills one of the conditions required under this law for his appointment or that he violated his obligation of trust to the company.
- F. In addition, a meeting of the shareholders of the Company may remove an External Director at any General or Special Meeting of the shareholders of the Company but only due to his or her failure to fulfill one of the conditions required under this law for his or her appointment or because he or she violated his or her obligation of trust and only by the affirmative vote of a majority of the votes entitled to be cast in the election of the External Director.

8.2.1.3.C. Until the election of the initial External Directors after the registration of the Company's securities on the Stock Exchange, the Company's Board of Directors shall elect two Directors to serve on the Board of Directors on the date of the IPO that are designated to serve as the initial External Directors of the Company, subject to their appointment by the general shareholders meeting of the Company, convened no later than a period of three months following the date upon which the Company became a public Company.

8.2.1.3.D. Regarding a vote at the general meeting on the appointment of the External Directors, it is clarified that anyone in the Advisor with a financial right shall be deemed as having a personal interest in approving the appointment of External Directors.

8.2.1.3.E. The overall term of office of an External Director in the Company (a Director on Behalf of the Shareholders) shall not exceed 9 years.

8.2.1.4. **Group C - Independent Directors**

8.2.1.4.A. The Company's Board of Directors shall appoint two (2) Independent Directors having accounting and financial expertise and/or professional expertise and/or with unique qualifications and/or experience which, in the opinion of the Company's

Board of Directors are necessary and/or may be beneficial to the conduct of the Company and/or the Company's Board of Directors and/or to the development of the Company's business and which, except as set forth below, shall meet the requirements of the provisions of the Companies Law for their classification as Independent Directors (as this term is defined in the Companies Law) and who will be classified as Independent Directors by the Company's Audit Committee. (hereinafter and hereinafter: the "**Independent Directors**"). The Independent Directors will be appointed by the General Meeting of the Shareholders of the Company, in accordance with Article 239 to the Companies Law. One Independent Director shall be a Group B Director and another Independent Director shall serve as a Group C Director.

Until the election of the initial Independent Directors after the registration of the Company's securities on the Stock Exchange, the Company's Board of Directors shall elect two Directors to serve on the Board on the date of the IPO that are designated to serve as the initial Independent Directors of the Company, subject to their appointment by the general shareholders meeting of the Company, convened no later than a period of three months following the date upon which the Company became a public Company.

- 8.2.1.4.B. In the event that the office of an Independent Director has become vacant before another Independent Director has been appointed in his place, the Company's Board of Directors shall elect an Independent Director as soon as possible that will serve until a general meeting of the Company's shareholders is convened. During such general meeting an Independent Director will be appointed to serve for the remaining original term of office pertaining to such vacant office Group;
- 8.2.1.4.C. An Independent Director may not serve for a total period of more than nine (9) years.
- 8.2.1.4.D. Unless expressly stated otherwise above, all other provisions of the Companies Law applicable to an External Director shall apply, *mutatis mutandis*, to an Independent Director, including the provisions of the Companies Law regarding the fees of the Independent Directors and their appointment for an additional term of office, at the request of the Company's shareholders.
- 8.2.1.5. **Group D – Ordinary Directors (Who Are Not External Directors and not Independent Directors) Whose Identity Shall Be Determined By The Advisor**
- 8.2.1.5.A. In addition to the External Directors and Independent Directors, pursuant to the terms of the Advisory Agreement, the Advisor⁵ will have the right to propose to the Board of Directors the nomination of such three additional Directors to the Board of Directors (hereinafter: the "**Group D Directors**").

⁵

As such terms are defined in the definitions section of Chapter 7 above.

- 8.2.1.5.B. Pursuant to the terms of the Advisory Agreement, the Board of Directors will be required to consider in good faith any such proposed nominees received from the Advisor for the Group D Directors and, if such nominees otherwise satisfy the requirements and qualifications for Directors under the Companies Laws and under the Company's Incorporation Document (including those set forth in section 8.2.1.5.E below), the Board of Directors shall nominate such persons for election, requiring a regular majority, at the next general meeting of the Company's shareholders at which Group D Directors will be elected.
- 8.2.1.5.C. In the event that the office of one or more External and/or Independent Directors becomes vacant, and as a result the number of External and Independent Directors has become equal to or less than the number of Group D Directors, then the Bylaws will provide that the number of Directors on the Board of Directors of the Company will promptly be reduced by reducing the number of Group D Directors until the number of External and Independent Directors will be greater than the number of Group D Directors, up to the date that the number of External Directors and Independent Directors shall be greater than the number of Group D Directors and the term of office of the Group D Director(s) most recently elected shall terminate immediately. (It is clarified that in a situation where a number of Group D Directors were appointed at the same time, then the Company's Board of Directors shall, via a standard majority, decide upon an objective criterion to determine the identity of the Director on its behalf who shall vacate his office in accordance with the mechanism described above) As soon as the vacated office(s) of the External and/or Independent Director(s) is filled such that the number of External and Independent Directors exceeds the number of Group D Directors by more than one (1), then the Board of Directors shall promptly act to appoint additional Group D Directors such that the number of External and Independent Directors exceeds the number of Group D Directors by one (1). The Board of Directors shall consider in good faith and vote on the appointment of new Group D Directors amongst candidates proposed by the Advisor meeting the qualification requirements for Directors under the Companies Laws and under the Company's Organizational Document (including those set forth in section 8.2.1.5.E below), which candidates may be the same persons who were previously Group D Directors until their office was temporarily reduced under this Section. Any such appointed Group D Director shall serve until the next General Meeting, at which his or her successor will be elected for the remainder of the then-current Group D term.
- 8.2.1.5.D. In the event the office of one or more Group D Directors becomes vacant, such vacancy may be filled by the Board of Directors subject to the right of the Advisor to propose a replacement Director otherwise in accordance with provisions of section 8.2.1.4.B above.

8.2.1.5.E. To qualify as a Group D Director, in addition to any other requirements and qualifications applicable under the Companies Law, the Company's Incorporation Documents or any other applicable law, rule or regulation, a person must satisfy the following criteria to the satisfaction of the Board of Directors, at its sole discretion:

- a. Has a minimum of 15 years' experience in the commercial and office real estate sector;
- b. Has a minimum of 10 years' experience, in the aggregate, as a chief executive officer, president, chief financial officer, chief operating officer or similar senior position of a company or other firm that owns and operates commercial and office real estate properties similar to those owned and operated by the Company;
- c. Has extensive experience in the jurisdictions in which the Company owns and operates its properties;

8.2.1.6. Provisions with regard to the Amendment of the Incorporation Documents

This section 8.2.1 above may only be amended by a resolution adopted at the Company's shareholders meeting by a special majority, and the quorum at such meeting shall be Company shareholders holding at least 40% of the Company's shares.

8.2.2. Other Provisions Relating to the Company's Board of Directors

8.2.2.1. Subject to any law, a Director which has ceased to hold office may be reappointed.

8.2.2.2. **Subject to the provisions of any applicable law, a Director's office will automatically be vacated upon the occurrence of any of the following:**

- (1) Resignation or dismissal as set forth in Articles 229-231 of the Companies Law;
- (2) Death;
- (3) Becoming legally incompetent;
- (4) Upon providing notice according to Articles 227A or 245A of the Companies Law.

8.2.2.3. In addition, upon the occurrence of any of the following, a Director shall promptly tender his resignation to the Board of Directors:

- (1) Conviction of an offense as set forth in Article 232 of the Companies Law;
- (2) On the date of providing notice with respect to imposing enforcement measures as set forth in Article 232A of the Companies Law;
- (3) If the court decides to order the termination of his office as set forth in Article 233 of the Companies Law;

- (4) If the Director is declared bankrupt or insolvent, or a final and non-appealable order for relief under any bankruptcy, insolvency or similar law now or hereafter in effect has been entered against the Director.
- 8.2.2.4. In the event of vacancy in a Director's office, the remaining Directors shall be entitled to take any action as long as their number is not less than three Directors (and provided that two of them are external Directors). In the event that the number of Directors is less than the aforementioned minimum, the Board of Directors may not take any action save for appointing additional Directors.
- 8.2.2.5. A Director shall be entitled to compensation for their service subject to obtaining the approvals required under the applicable law. A Director is entitled to recover his reasonable expenses for travel and other expenses relating to his participation in the Board of Directors meetings and fulfilling his duties as a member of the Board of Directors. Notwithstanding the aforesaid, Directors who also serve as senior officers in the Company will not be paid the aforesaid Director remuneration for as long as they serve on the Board of Directors of the Company.
- 8.2.2.6. **Powers and duties of the Board of Directors**
- 8.2.2.6.A. The Board of Directors shall direct the Company's policy and supervise the business activity of the Company, including performance and actions of the General Manager, and shall have all powers of the Company that are not conferred by law or these Bylaws to another organ of the Company.
- 8.2.2.6.B. The Board of Directors shall be entitled at any time to approve additional issues of securities of the Company.
- 8.2.2.6.C. The Board of Directors shall be entitled to delegate authorities to the General Manager and to any of the Board of Directors committees, subject to limitations set forth in the applicable law.
- 8.2.2.6.D. (a) The Board of Directors is entitled to appoint one or more of its members to perform the duties of the General Manager for a certain matter, or a certain period of time not exceeding the period of time necessary under the circumstances, and all according to the discretion of the Board, by resolution adopted by a majority of the Directors;
- (b) Without derogating from the foregoing, the Board of Directors is entitled to instruct the General Manager to act in a certain way on a certain matter. In the event that the General Manager fails to fulfill such instructions the Board shall be entitled to appoint one or more of its members to perform such instructions in his stead;
- (c) Without derogating from the foregoing, in the event that the General Manager is unable to exercise its authorities, the Board of Directors shall be entitled to appoint one or more of its members to exercise them in his stead.

8.2.2.7. Board of Directors meetings

8.2.2.7.A. The Board of Directors shall convene for meetings in accordance with the needs of the Company, and at least once every three (3) months.

8.2.2.7.B. The Chairman of the Board of Directors shall be entitled to convene the Board at any time. In addition, any Director may request the convening of a Board meeting on matters that shall be specified.

8.2.2.7.C. Notices of Board of Directors meetings may be delivered orally, by telephone, in writing (including facsimile or email), provided notices are delivered at least one business day prior to the date set for the meeting;

8.2.2.7.D. Any Director departing his country wishing to receive notices during his period of absence, shall provide sufficient details to the Company's Secretary (and in his absence to another senior officer of the Company) to allow delivery of notices during such period of absence.

8.2.2.7.E. Notices of a Board of Directors meeting shall specify the date of the meeting, the place at which it shall convene and reasonable detail of all matters on the agenda.

The agenda at Board of Directors meetings shall be determined by the Chairman of the Board, and shall include matters as determined by the Chairman of the Board as well as any matter requested by a Director or the General Manager from the Chairman of the Board to be included on the agenda a reasonable time in advance of convening the Board of Directors meeting.

8.2.2.7.F. Legal quorum for opening a Board of Directors meeting shall be the presence of a majority of the Directors, provided at least one Director participating at the opening of the meeting is a Group D Director. Presence of a legal quorum shall be checked at the opening of the meeting, and in the absence of a legal quorum as stated, the majority of Directors present at the meeting may determine a date for a postponed meeting. Notwithstanding the foregoing, the legal quorum for resolutions of the Board of Directors regarding termination of the office of the Internal Auditor shall in no event be less than a majority of the members of the Board of Directors.

8.2.2.7.G. The Chairman of the Board of Directors will be elected by the members of the Board of Directors from one of the Group D Directors. The Chairman of the Board of Directors shall conduct the meetings of the Board. In the event that the Chairman of the Board is absent from the meeting, or refuses to chair the meeting, the Board of Director members present at the meeting shall select another Group D Director to chair the meeting, conduct the meeting and sign the minutes of the meeting.

8.2.2.7.H. Resolutions of the Board of Directors shall be adopted by ordinary majority. Each Director shall have one vote. When a legal quorum is present at a meeting of the Company's Board of Directors, such meeting shall be permitted to exercise all authorities, proxies and discretion conferred at such time, pursuant to the provisions of the Company's Bylaws, to the Board of Directors or generally performed by it.

8.2.2.8. The Board of Directors and its committees may hold its meetings in any place and by any means of telecommunications provided all participating Directors can hear, and be heard by, each other at all times.

8.2.2.8.A Any decision that is required and/or can be made as part of a meeting of the Board of Directors of the Company or one of the committees thereof, may be unanimously resolved without actual convergence provided that:

- a. The resolution was approved in writing or by any other electronic means by each member of the Board of Directors entitled to vote on the matter; and
- b. The resolution was written or by any other electronic means in the minutes of the Board of Directors or the committees thereof, as applicable.

8.2.2.8.B Subject to the provisions of any applicable law, all actions carried out by or in accordance with the resolutions of the Board of Directors or by a meeting of a Board committee or by any person (who is not a corporation) serving on the Board of Directors, shall be valid even if it is later discovered that there is a defect in the appointment of such Board members or persons, or that all or one of them were disqualified, as if each one of them was lawfully appointed and as if they had the qualifications required to be members of the Board of Directors or of such committee.

8.2.2.9. Without detracting from the generality of the foregoing, in the event of disaster or some other emergency, as a result of which the legal quorum as required is not present at a meeting of the Board of Directors, (and this in accordance with that stated in the Incorporation Documents of the Company) (hereinafter in this subsection: “**Emergency Situation**”), then unless determined otherwise by the Board of Directors of the Company, in an emergency situation: (a) a meeting of the Board of Directors may be convened by any Director or officer through any means possible in the circumstances; (b) notice upon convening of a meeting of the Board of Directors may be issued less than 24 hours prior to the time of the meeting; (c) one third of the members of the Board of Directors of the Company shall constitute a legal quorum.

8.2.3. Board of Directors Committees

8.2.3.1. The Board of Directors may establish committees of the Board of Directors. On the committees of the Board of Director, to which the Board of Directors has delegated the authority thereof, shall not serve whoever is not a Director on the Board of Directors and it shall be composed of a majority of External Directors and Independent Directors. On a committee of the Board of Directors the role of which is to provide consultation to the Board of Directors or only to recommend, may also participate whoever is not a member of the Board of Directors. Subject to the provisions of the Companies Law and the Company's Bylaws, the Board of Directors may delegate its authorities or part thereof to such committees. At least

two Directors shall serve on every committee and if permitted by the law, at least one Director shall be appointed from among the Group D Directors.

- 8.2.3.2. This section, 8.2.3.2 and section 8.2.3.1 above may only be amended by a resolution adopted at the Company's shareholders meeting by a special majority, and the quorum at such meeting shall be Company shareholders holding at least 40% of the Company's shares.
- 8.2.3.3. Notice of the meeting of a Board of Directors committees and the order of their conduct, shall be carried out as stated in connection with meetings of the Board of Directors, *mutatis mutandis*, as specified in clause 8.2.2 above.
- 8.2.3.4. The legal quorum for discussion and approval of resolutions in a committee of the Board of Directors of the Company shall be the majority of the members of the committee, and provided that in the Audit Committee, the majority of those present are Independent Directors and at least one of them is an External Director.
- 8.2.3.5. Any committee established as set forth in section 8.2.3.1 above must comply with all instructions provided by the Board of Directors while exercising its authorities. Meetings and activities of any such committee shall be conducted in accordance with the provisions included in such committee's charter and otherwise in accordance with the Company's Bylaws and Bylaws with respect to meetings and activities of the Board.
- 8.2.3.6. A Board of Directors committee shall report to the Board of Directors on an ongoing basis on resolutions or recommendations made in accordance with the determination of the Board of Directors.
- 8.2.3.7. The Board of Directors may cancel any resolution of a committee it appointed (other than a committee appointed as required by the Companies Law); however, such cancellation shall not prejudice the validity of any committee resolution the Company had acted upon towards any other person, who was unaware of such cancellation. .
- 8.2.3.8. Except as provided under applicable law, all actions made in good faith at Board of Directors meetings or by a Board of Directors committee or by any person acting as Director shall be valid even if it is later discovered that there was a defect in the appointment of such Director or such person or that one or all of them were disqualified, as if such person was lawfully appointed and was qualified to serve as Director.

8.2.4. The General Manager

- 8.2.4.1. The Advisor shall recommend a candidate for the position of General Manager to the Board of Directors (hereinafter: the "**Candidate**").
- 8.2.4.2. The Company's Board of Directors shall decide, at its sole discretion, whether or not to appoint the Candidate as the General Manager of the Company.

- 8.2.4.3. In the event that the Company's Board of Directors decides not to appoint such Candidate, the Advisor shall submit another candidate for the approval of the Company's Board of Directors (hereinafter: the "**Second Candidate**").
- 8.2.4.4. The Company's Board of Directors shall decide, at its sole discretion, whether or not to appoint the Second Candidate as the General Manager of the Company.
- 8.2.4.5. In the event that the Company's Board of Directors decides not to appoint such Candidate, the Advisor shall submit another candidate for the approval of the Company's Board of Directors (hereinafter: the "**Third Candidate**").
- 8.2.4.6. In the event that the Company's Board of Directors rejected the candidacy of the Candidate, the Second Candidate and the Third Candidate, no additional candidates will be proposed by the Advisor, and the Company's Board of Directors will be entitled to select and appoint a General Manager for the Company.
- 8.2.4.7. If the General Manager so elected does not agree to be an employee of the Advisor, the General Manager will be employed by the Company which will incur the costs of his employment. In such case, and provided the cost of direct employment of the General Manager does not exceed the cost of direct employment of the previous General Manager of the Company, the costs of employment of the General Manager shall be deducted from the advisory fees paid to the Advisor pursuant to the Consulting Agreement (if the cost of employment of the elected General Manager exceeds the cost of employment of the Company's previous general manger, the costs of employment of the General Manager shall be deducted from the advisory fees paid to the Advisor, but only up to the cost of employment of the previous general manager), except with respect to the Company's first General Manager, in which case the cost of his employment with the Advisor as it was prior to his employment by the Company shall be deducted from the advisory fees.
- 8.2.4.8. The General Manager shall be responsible for the current management of the Company's affairs in the framework of the policies set by the Board of Directors and subject to its instructions, and shall have all managerial and executive authorities not conferred by the Companies Law or the Company's Bylaws to another organ of the Company, and shall be subject to the supervision of the Board of the Directors.
- The General Manager is entitled, with the approval of the Board, to delegate its authorities to subordinates. Such approval may be general and in advance.
- 8.2.4.9. The General Manager shall notify the Chairman of the Board of Directors immediately of any extraordinary matter that is material to the Company, and shall submit reports to the Board of Directors on such matters, at such times and scope as determined by the Board.

- A. In the event that the Company does not have a Chairman of the Board or if the Chairman of the Board is unable to fulfill its duties, the General Manager shall provide such notice to all members of the Board of Directors;
- B. The Chairman of the Board of Directors is entitled, on his own initiative or by resolution of the Board, to request reports from the General Manager regarding the Company's business;
- C. In the event such notice or report requires action by the Board of Directors, the Chairman of the Board shall convene a meeting of the Board of Directors without delay to discuss the notice or resolution pertaining to the required action.

8.2.4.10. Sections 8.2.4.1 to 8.2.4.7 above shall be included in the consulting agreement that will take effect on the issue date and any new consulting agreement to be entered into by the Company in the future..

8.2.5. Officers

8.2.5.1. The Board of Directors and/or the Chief Executive Officer (CEO) of the Company shall appoint the Officers of the Company (other than the CEO) for permanent, temporary or special positions, as he deems appropriate from time to time, and the Company shall bear the remuneration of these officers, subject to the approval of payment of their remuneration by the authorized organs of the Company by law. The CEO and / or the Board of Directors may dismiss or terminate the services of one or more of the said officers from time to time and at any time, at their absolute discretion.

8.2.5.2. The Board of Directors and/or the CEO of the Company may determine, subject to the provisions of the Companies Law, the powers and functions of the officers appointed by him as aforesaid. The terms of office of the officers shall be determined in accordance with the provisions of the Companies Law.

8.2.5.3. In accordance with the laws of the state of Maryland, there shall serve in the Company a President, a Secretary and a Treasurer. This in addition to other officers such as the CEO, CFO and additional officers. Other than the position of President and CEO, the same person may hold two different positions.

8.2.5.4. Sections 8.2.5.1 and 8.2.5.2 above and this section 8.2.5.4 may only be amended by a resolution adopted at the Company's shareholders meeting by a special majority, and the quorum at such meeting shall be Company shareholders holding at least 40% of the Company's shares.

8.2.6. Validity of Actions and Approval of Non-Extraordinary Transactions

8.2.6.1. Subject to the provisions of any applicable law, all actions carried out by the Board of Directors or by a committee of the Board of Directors or by any

person acting as Director or as a member of a committee of the Board of Directors , or by the General Manager, as the case may be – shall be valid even if it is later discovered that there was a defect in the appointment of the Board of Directors, the Board committee, a Director who is a member of the Committee or the General Manager, as the case may be, or that any of such officers is not qualified to fill its position.

8.2.6.2. An Officer that has a personal interest in any action of the Company shall disclose the nature of its personal interest to the Company, including any material fact or document, a reasonable time prior to discussing the approval of such action.

8.2.6.3. An extraordinary transaction of the Company with its officers, or an extraordinary transaction of the Company with any other person in which an officer of the Company has a personal interest, excluding transactions pertaining to the terms of employment of officers and their relatives, shall be approved by the Audit Committee (subject to the provisions of the Companies Law). The approval of the Audit Committee may be a general approval given for certain types of transactions or approval for specific transactions.

Extraordinary transactions with an officer of the Company or with any other person in which the officer has a personal interest in, as well as transactions pertaining to the terms of employment of officers and their relatives, shall be approved in accordance with the provisions of any applicable law.

8.2.7. Indemnity and Insurance

8.2.7.1. Subject to the provisions of any applicable law, the Company may enter into an agreement for insuring all or part of the liability of its officers, due to any of the following:

- a) Breach of the duty of care towards the Company or any other person, except for the duty of care committed willfully or in reckless disregard of the circumstances;
- b) Breach of fiduciary duty towards the Company, provided the officer acted in good faith and had reasonable cause to assume that his action would not prejudice the interests of the Company;
- c) Monetary liability that shall be imposed on him in favor of another person due to an action performed in his capacity as an officer of the Company;
- d) Expenses, including reasonable litigation expenses, including legal fees, incurred by the officer, in connection with an administrative enforcement proceeding conducted with respect to him;
- e) Payment to the party injured by the breach as set forth in Article 52BBB(A)(1)(A) of the Securities Law;

f) Any other act that can be insured under the provisions of the Law.

8.2.7.2. Subject to the provisions of any applicable law, the Company may indemnify a Director or officer thereof for liability or expenses imposed on him due to an action performed in his capacity as a Director or officer of the Company, due to any of the following:

- a) A monetary liability imposed on him in favor of another person in a judgment, including a judgment issued in a settlement or an arbitration award that was approved by the court, due to an action performed in his capacity as a Director or officer of the Company;
- b) Reasonable litigation expenses, including legal fees, incurred by a Director or officer due to an investigation or proceeding that was conducted against him by an authority which is authorized to conduct an investigation or proceeding, and which has ended without the filing of an indictment against him and without a monetary liability being imposed on him as a substitute for a criminal proceeding, or which has ended without the filing of an indictment against him but with the imposition of a monetary liability as a substitute for a criminal proceeding in an offense which does not require criminal intent or in connection with a fine, due to an action performed in his capacity as a Director or officer of the Company;

In this subsection 8.2.7.2 – "**Conclusion of proceedings without filing an indictment on matters under criminal investigation**" and "**monetary liability as an alternative to criminal proceedings**" – within their meaning in Article 260(a)(1a) of the Companies Law;

- c) Reasonable litigation expenses, including attorney's fees, incurred by a Director or officer or imposed on a Director or officer by a court, in proceedings filed against him by the Company or in its name or by another person, or in a criminal indictment of which he was acquitted, or in a criminal indictment of which he was convicted, of an offense which does not require criminal intent, due to an action performed in his capacity as a Director or officer of the Company;
- d) Expenses, including reasonable litigation expenses, including legal fees, incurred by the officer, in connection with an administrative enforcement proceeding conducted with respect to him.
- e) Payment to the party injured by the breach as set forth in Section 52BBB(A)(1)(A) of the Securities Law;
- f) Any other act or omission in respect of which a Director or officer may be indemnified pursuant to the law (including the Companies Law).

The Incorporation Documents of the Company include sections allowing the granting of indemnifications as described above, pursuant to the Companies Law in Israel, so long as the Company's securities are traded on the Tel-Aviv Stock Exchange and so long as no restriction whatsoever will apply pursuant to the Companies Law in Israel.

8.2.7.3. Notwithstanding the foregoing, the Company may not indemnify a Director or officer in respect of any proceeding or other liability arising from an action or inaction by such Director or officer that:

- a) That was committed in bad faith; or
- b) That was done with deliberate dishonesty; or
- c) Where such Director or officer actually received an improper personal benefit in money, property, or services; or
- d) In the case of any criminal proceeding, the officer or Director had reasonable cause to believe that the act or omission was unlawful;
- e) if the proceeding was one by or in the right of the Company, in the case of any proceeding in which the Director shall have been adjudged to be liable to the Company; or
- f) If the Director or officer was adjudged liable on the basis that personal benefit was improperly received.

8.2.7.4. According to the Incorporation Documents of the Company, so long as the Company's securities are traded on the Tel-Aviv Stock Exchange, the total indemnity amount that the Company may pay to all Directors or officers of the Company according to all the letters of indemnity issued by the Company, shall not exceed, in aggregate, 25% of the Company's equity as set forth in its latest consolidated financial statements, either audited or reviewed, as the case may be, as of the date of indemnification, to each of the officers and/or employees and to all of them together, per each case and cumulatively for all cases.

8.2.7.5. The Company may undertake in advance to indemnify any Director or officer, subject to the Company's option to indemnify a Director or officer thereof pursuant to the provisions of any applicable law (hereinafter: "**Undertaking to Indemnify**"). An Undertaking to Indemnify may only be made upon the receipt by the Company of (a) a written affirmation by the Director or officer of his good faith belief that the standard of conduct necessary for indemnification by the Company as authorized in this section has been met; and (b) a written undertaking by or on behalf of the Director or officer to repay the amount if it shall ultimately be determined that the standard of conduct has not been met.

The Undertaking to Indemnify shall apply to each of the following cases:

- a) As set forth in section 8.2.7.2 above, provided the Undertaking to Indemnify is limited to such events which, in the Board of Directors' opinion, are anticipated in light of the Company's activity at the time of granting the Undertaking to Indemnify, and to an amount or criteria that the Board of Directors determined to be reasonable under the circumstances, and that the Undertaking to Indemnify shall note the events which, in the Board of Directors' opinion, are anticipated in light of the Company's actual activity at the time of granting the Undertaking to Indemnify as well as the amount or criteria, which the Board of Directors has determined to be reasonable under the circumstances;
 - b) The events set forth in subsections 8.2.7.2(a) to 8.2.7.2 (e) above.
- 8.2.7.6. The Company may, subject to the provisions of the Company's Bylaws, decide to grant retroactive indemnification to an officer thereof, either in full or in part, as it chooses.
- 8.2.7.7. The Company may undertake towards a Company employee, including an officer of the Company who is not a Director therein, who serves or served, on behalf of the Company or at its request, as a Director in another company in which the Company holds shares, directly or indirectly (hereinafter: "**Director in Another Company**"), to indemnify him for a liability or expense as set forth in section 8.2.7.2 above, which is imposed on him due to an act he performed in his capacity as a Director in Another Company, provided the undertaking is limited to the types of events which in the Board of Directors' opinion are anticipated at the time of granting the Undertaking to Indemnify, and to an amount which the Board of Directors determined to be reasonable under the circumstances.
- 8.2.7.8. Without derogating from the provisions of section 8.2.7.7above, the Company may retroactively indemnify a Director in Another Company, for a liability or expense as set forth in Section 8.2.7.7above, which was imposed on him due to an act he performed in his capacity as a Director in Another Company.
- 8.2.7.9. Nothing in the provisions of the Company's Bylaws shall limit the Company, in any way whatsoever, with respect to its entry into an insurance contract or the granting of indemnification:
 - a) In connection with anyone who is not an officer of the Company or a Director in Another Company, including but without derogating from the generality of the foregoing, employees, contractors or consultants;
 - b) In connection with an officer of the Company or a Director in Another Company, to the extent that the insurance or indemnity are not prohibited by the Law.

8.2.8. The Advisor

- 8.2.8.1. The Board of Directors of the Company is responsible for setting the business strategy of the Company and for the general supervision of its business conducted by officers, agents, employees, advisors or independent contractors of the Company. However, the Board of Directors of the Company is not required personally to conduct the business of the Company, and it may elect to appoint, employ or contract with any advisor in an advisory agreement, under which the advisor will act as an advisor that the Board of Directors may, in its sole discretion, grant it with such authorities that it deems necessary or desirable, subject only to certain restrictions under Maryland law with respect to actions outside the ordinary course of the Company's business.
- 8.2.8.2. On the date of completion of the reorganization process the Company and the OP entered into an Advisory Agreement with an Advisory Company (hereinafter: the "**Advisory Company**") which shall be valid for period of seven (7) years from the date of completion of the Reorganization process (hereinafter : the "**Period of the Advisory Agreement**"), whereby the Advisory Company will provide consulting services to the Company pursuant to an agreement to provide advisory services (hereinafter: the "**Advisory Agreement**"). For details regarding the advisory services that will be provided by the Advisory Company (hereinafter: the "**Advisory Services**"), as well as the remuneration and commissions to which the Advisory Company shall be entitled, see section 7.12.3 above.
- 8.2.8.3. The Advisory Company shall have a fiduciary responsibility and duty to the Company and to its stockholders.
- 8.2.8.4. It should be noted that the transactions for which the Advisory Company will be entitled to fees or any transaction that will establish a personal interest for the Advisory Company and its shareholders will be subject to the approval of the Audit Committee of the Company. In this regard, it should be noted that as long as the Hertz Children are the Controlling Shareholders of the Advisory Company, then when approving such transactions as stated in this Section, the Advisory Company shall be considered as an officeholder in the Company.
- 8.2.8.5. **Renewal of the consulting agreement and selection of a new consulting company**
- 120 days prior to the termination of the Advisory Services Agreement, the Company's Board of Directors shall re-appoint the Advisory Company or shall appoint a new Advisory Company as it deems fit (hereinafter: the "**Date of Selection of a New Advisory Company**" and the "**New Advisor**", respectively) in accordance with the following provisions (it should be clarified that in discussions and decisions of the Board of Directors of the Company with regard to the re-appointment of the Advisor, directors of the Advisor or directors related to the Advisor will not participate). It is noted that Directors nominated by or otherwise affiliated with the Advisory Company will not participate in resolutions and

discussions held by the Company's board of Directors regarding re-appointment of an Advisory Company). **The Company's Board of Directors shall choose the New Advisory Company in accordance with the following stages:**

a. Stage one – examination of the threshold criteria

All the offers submitted by potential advisors (hereinafter: the "**Offeror**") until the final date for the submission of offers, as determined by the Board of Directors, shall be examined, and their compliance with all basic threshold conditions as detailed below shall be inspected:

1. The Offeror will be a known consulting firm in the US with over 10 years of experience in the management and consulting of property portfolios for rent, in a scope exceeding 10 million square feet, in properties with characteristics, quality and location similar to the OP properties.
2. In the last ten years preceding the date of submission of the offer and as of the date of submission of the offer, the Offeror was not involved in bankruptcy proceedings;
3. The Offeror is a human being, a resident of the United States or an American corporation;
4. There is no peremptory judgment against the Offeror;
5. The Offeror has not been convicted or admitted guilt of a felony or has been sued in a process involving breach of fiduciary duty, theft, fraud, embezzlement, criminal negligence or misconduct;
6. No judgment has been made against the Offeror in connection with a breach of a commitment to a bank in the United States or any other supervised financial institution.
7. In the opinion of the Company's Board of Directors, there is no concern for a conflict of interests between the Offeror and the Company.
8. Is not a person or organization with whom it is prohibited to do business according to the US law (terrorist organizations and the like);

If any Offeror fails to meet one or more of the aforementioned threshold criteria, its offer to serve as the Company's Advisor shall not be reviewed and it shall not be appointed as the Company's Advisor.

b. Stage two – assessment of quality components

All the offers submitted by the final date for submission of offers, as determined by the Board of Directors, shall be evaluated by the Board of Directors, inter alia, with reference to the following criteria:

1. The Offeror's experience (if any) in consulting a public company or a REIT whose main business is managing office real estate in the United States.
2. The Offeror's experience (if any) in consulting a REIT in the US.
3. The Offeror's experience (if any) in consulting a REIT in the US whose total assets at the end of the quarter that ended before the final date for submission of offers, exceeds 80% of the Company's total assets as of that date.
4. The impression of the members of the Board of Directors of the Company with respect to the quality of the proposed Advisor and its service providers, including their professional experience, reputation, etc.

For the purposes of this section, "REIT in the US", as this term is defined in Chapter 7 of the Prospectus.

- c. The proposal, which the Company's Board of Directors will find to be the best, taking into account the above criteria, will be chosen as the Advisory Company and a new advisory agreement will be signed therewith (hereinafter: the "**New Advisory Agreement**"). It is hereby clarified that the appointment of a New Advisory Company in lieu of the Advisory Company is also subject to the approval of financial corporations which provided financing to the OP companies, as specified in section 7.9.4 above. Meanwhile, after the decision of the Board of Directors to choose a New Advisory Company, the Company will contact the relevant lenders with a written notice of termination of the engagement with the Advisory Company, specifying its name and providing the details of the New Advisory Company, including the details listed in section 8.2.8.6 (a) above and a draft of the New Advisory Agreement. The relevant lenders will have a 45-day period to respond to the aforesaid notice and approve the New Advisory Company. The lender's refusal to approve the aforesaid New Advisory Company will be accompanied by a reasonable explanation. In addition, if the lender fails to respond to the Company within 45 days of its request to approve the New Advisory Company, the New Advisory Company will be deemed approved.

- 8.2.8.6. The New Advisory Agreement shall be effective for a period of 7 years from the date of execution of the New Advisory Agreement and upon the expiry thereof, the Company's Board of Directors shall appoint an Advisor and enter into a new advisory agreement under the terms and conditions set forth above, *mutatis mutandis*; however, as of that date the Company's Board of Directors shall no longer be subject, in the selection of an Advisor, to the conditions set out in subsections 8.2.8.5 (a)- (c) above .

- 8.2.8.7. The consideration for the advisory services, which the Company will pay the New Advisor under the New Advisory Agreement, shall not exceed the total average annual consideration paid to the Advisor as specified in the Advisory Services Agreement, as set out in section 7.12.3 above. Following two terms of the Advisor's contract with the Company, namely. from the date of selecting an Advisor following the expiry of the New Advisory Agreement, the provisions of section 7.12.3 above shall not longer apply and the consideration for the Advisory Services shall be determined in negotiations between the Company and the Offerors or any of them. The advisor with which the Company entered into an advisory agreement with may continue to be elected to serve as the Company's Advisor an unlimited number of times.
- 8.2.8.8. In case upon the expiry of any advisory agreement, such agreement has not been renewed with the same Advisor, for an additional 7-year period (hereinafter: the **"Date of Expiry of the Advisory Agreement"**), the Advisory Company shall be paid a termination grant in the amount of annual consulting fees, including acquisition and financing fees paid to the Advisory Company in the year preceding the date of termination of the Advisory Agreement, multiplied by two, and up to 2% of the total value of all the assets of the Company. .
- 8.2.8.9. Sections 8.2.8.2 to 8.2.8.7 above and this section 8.2.8.8 shall be subject to change only upon the passing of a resolution at a meeting of the shareholders of the Company by a special majority, wherein the quorum at the aforesaid meeting shall be shareholders in the Company holding at least 40% of the shares of the Company.

8.2.9. Additional details

Address of the headquarters of the Company in California, USA	-	21860 Burbank Boulevard Suite 300 South Woodland Hills, CA 91367, USA
The Registered office of the Company in Maryland, USA		Corporation Service Company, 7 St. Paul Street, Suite 820 Baltimore, MD 21202, USA
The lawyers of the Company in Israel for capital markets and for this issuance	-	Shimonov & Co – Law Firm Haarba Tower, South Tower, 34 th Floor 30 Rehov Haarba, Tel Aviv.
The auditors of the Company	-	BDO – Ziv Haft 48 Menachem Begin Street, Amot Insurance House – Building B Tel Aviv

SHIMONOV & Co.

law firm

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Liron Sapir
Ayelet Berkovits
Bezalel Rodrig
Ido Lachman
Eyal Kishon
Yitamar Navott
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Halfon

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 פקס: 972-3-6133355
E-mail: mail@shimonov.com דוא"ל:

www.shimonov.com

ישראל שמענונוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
עיינה וקסלר
קורין ביטון
לירון עזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
לירון ספיר
איילת ברקוביץ
בצלאל רודריג
עידו לכמן
אייל קישון
איתמר נבות
טל נער
אוריה מנסור
אורן חלפון

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד

Hertz Group Realty Trust, Inc

תל אביב, 28 באוגוסט 2019
מספרנו: 5139

א.נ.,

הנדון: תרגום מהשפה האנגלית של חוות הדעת של GOODWIN PROCTER LLP מיום 27 באוגוסט 2019

לבקשתכם, הריני לאשר בזאת כי אני שולט בשפה העברית ובשפה האנגלית וכי לדעתי התרגום המצ"ב מאנגלית לעברית של חוות הדעת שבנדון, המצ"ב, הינו נכון.

למען הסר ספק יובהר כי במקרה של סתירה בין נוסח חוות הדעת בשפה אנגלית לבין התרגום בשפה העברית של חוות הדעת האמורה, יגבר הנוסח בשפה האנגלית.

אני מסכים כי מכתבי זה ייכלל בתשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה לציבור של Hertz Group Realty Trust, Inc.

בכבוד רב,

עידו לכמן, עו"ד
שמענונוב ושות' – עורכי דין

27 באוגוסט 2019

שמעון ושות'
מגדלי הארבעה, רחוב הארבעה
קומה 34
רח' הארבעה 30, תל אביב 6473926
ישראל

דורון, טיקוצרי, קנטור, גוטמן ועמית גרוס
מגדל ב.ס.ר. 4, קומה 33
רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
ישראל

אוריון חיתום והנפקות בע"מ
מגדל השחר, קומה 15
רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים,
ישראל

Hertz Group Realty Trust, Inc.
21860 Burbank Boulevard, Suite 300 South
Woodland Hills, California 91367
United States

הנדון: Hertz Group Realty Trust, Inc.

גבירותיי ורבותיי,

אנו פעלנו כיועץ המשפטי המיוחד בארצות הברית של Hertz Group Realty Trust, Inc., תאגיד במדינת מרילנד (להלן: "החברה"), בקשר עם הנפקה ראשונה של מניות (להלן: "המניות") רגילות של החברה (להלן: "מניות רגילות"), לציבור בישראל (להלן: "ההנפקה"), באמצעות החברה.

מכתב זה נשלח אליכם בקשר עם הגשת התשקיף להנפקה (להלן: "התשקיף") בסמוך או ביום 27 באוגוסט 2019, בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה לני"ע בתל אביב") ולרשות לניירות ערך ("רשות ני"ע"). לא השתתפנו בהכנת התשקיף או בכל פעילות אחרת בדרך להגשתו לבורסה לני"ע בתל אביב או לרשות לניירות ני"ע.

עיינו בתזכיר (Articles of Incorporation) ובתקנון (By-Laws) של החברה, התקפים כיום, וכן בתיאור התזכיר והתקנון המוצעים של החברה, המיועדים להיכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה כמפורט בפרקים 4 ו-8 לתשקיף (להלן: "המסמכים הארגוניים") ובהחלטות דירקטוריון החברה הנוגעות לנושאים הכלולים בחוות הדעת המפורטות להלן, וביצענו בדיקה של החוק כפי שמצאנו לנכון על מנת לספק את חוות הדעת המפורטות להלן. הסתמכנו, בלא לבצע אימות בלתי תלוי, על אישוריהם של בעלי תפקידים ציבוריים, וכן, בכל הנוגע לנתונים עובדתיים המהותיים לחוות הדעת שלהלן, על תעודות ובקשות אחרות של נושאי משרה בחברה.

חוות הדעתנו בדבר קיום בר תוקף (Valid Existence) ומעמד טוב (Good Standing) של החברה המפורטת בסעיף 1 להלן מבוססת אך ורק על תעודת המעמד הטוב (Good Standing) שהונפקה על ידי מחלקת המדינה לשומות ומיסים של מדינת מרילנד, וכן, במקרה של קיום בר תוקף (Valid Existence) על עיון בתקנון ההתאגדות של החברה, ואישור נושא משרה (Officer Certificate) המאשר שהחברה לא נקטה כל פעולה שמטרתה פירוק החברה. אין אנו מביעים דעה באשר למעמד הטוב של החברה בנושא מס (Tax Good Standing) בכל תחום שיפוט שהוא.

בקשר עם חוות הדעת שלנו בפסקאות 8 ו-9 להלן, הסתמכנו אך ורק על תרגום לאנגלית של מקטעים מסוימים מתוך התשקיף, ואין אנו נוטלים אחריות כלשהי על דיוקו של התרגום כאמור. בפרט, חוות הדעת שלנו בפסקאות 8 ו-9 מניחה שכל המונחים הרלוונטיים, כפי שהם מופיעים בתרגומים האמורים של המסמכים הארגוניים וההוראות החלות מתוך חוקי מדינת מרילנד, כפי שמופיע במסמכים הארגוניים, תורגמו לעברית יל ידי יועצים ישראלים מיוחדים תוך שהתבססו על בחינתם את המסמכים הארגוניים (תוך הבנה שהיועצים הישראלים המיוחדים אינם מתמחים בדין החל במרילנד או כל דין אחר בארה"ב) כשהם משקפים נאמנה את משמעותם המקורית בשפה האנגלית, על אף העובדה שמונחים מתוך החוק במרילנד ותזכיר (Articles of Incorporation) ותקנון (By-laws) החברה עשויים שלא להיות בעלי מונחים מקבילים בחוק הישראלי וייתכן שלא יהיה להם משמעות זהה בפרקטיקה המשפטית בישראל. אין ביכולתנו כל דרך להעריך עד כמה ניתן להסתמך על הנחה זו, שכן אין ביכולתנו אלא לעיין בתרגומים לאנגלית של המקטעים הרלוונטיים מתוך התשקיף ולהבין את משמעות המונחים המופיעים בתרגומים כאמור באופן שבו עורך דין בעל ניסיון תעסוקתי סביר בארצות הברית יוכל להביןם. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לערוך שינויים בפסקאות אלה של חוות הדעת, כפי שאנו, לפי שיקול דעתנו הבלעדי, נראה לנכון כדי לשקף כל שינוי שיעשה בתשקיף.

חוות הדעת המפורטות להלן מוגבלות ל-Maryland General Corporation Law (להלן: "MGCL"). איננו מביעים דעה באשר לעמידה בכל דין, כלל או תקנה, שמוכן, באופן מקובל, כי הם נכללים רק כאשר חוות דעת מתייחסת אליהם במפורש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, איננו מביעים דעה לגבי כל סוגיה העוסקת בדין ישראלי או כל דין אחר, לרבות הכללים שנקבעו לפי כל אמנה או על ידי ארגון אמנה (Treaty Organization) כלשהו, או תחולתם או השפעתם של (i) דיני ניירות ערך פדרליים, דינים מדינתיים או חוקי "שמיים כחולים" ("Blue Sky" Laws); (ii) חוקים, קודים (Codes) או תקנות של כל רשות מוניציפלית (Municipality) או תחום שיפוט מקומי (Local Jurisdiction) אחר; או (iii) חוקים מדינתיים או פדרליים הקשורים להונאה (Anti-fraud Laws).

בקביעת חוות הדעת המפורטות להלן, הנחנו כי תזכיר (Articles of Incorporation) ותקנון (By-laws) החברה המוצעים של החברה יאושרו כנדרש ויכנסו לתוקפם עם השלמת ההנפקה וכן שאופן ותוכן התרגום של התשקיף שהוגש לנו אינו שונה, מכל בחינה הרלוונטית לחוות דעת זו, מהצורה ומהתוכן של התשקיף כפי שהוגש לבורסה לני"ע בתל אביב ולרשות ני"ע, וכי כל המסמכים שנבדקו, או שהתבססנו עליהם, על ידינו הן נכונות ומלאות. כמו כן, הנחנו כי אין בהוראות הדין הישראלי או כל דין אחר פרט ל-MGCL כדי להשפיע (Affect), לסייג (Qualify) או להיות בעלי השפעה כלשהי (Have any bearing) על חוות הדעת שלהלן.

בהתבסס על האמור לעיל, ובכפוף לתנאים הנוספים המפורטים להלן, אנו סבורים כי:

1. החברה התאגדה כדין (Duly Incorporated) וקיומה תקף (Validly Existing), ובמעמד טוב (In Good Standing) על פי חוקי מרילנד.

2. לחברה יש את הסמכות התאגידית להחזיק בנכסיה (Properties) ולנהל את עסקיה כמתואר בתשקיף.

3. הגשת התשקיף לבורסה לני"ע בתל אביב ולרשות ני"ע, וכן הבקשה לרישום המניות בבורסה לני"ע בתל אביב, אושרו כדין על ידי החברה.

4. הרישום של המניות בבורסה לני"ע בתל אביב לא יהווה או יגרור כל הפרה של המסמכים הארגוניים.

5. הון החברה (Authorized capital stock) מורכב מ-100,000 מניות רגילות (Shares of Common Stock). נכון ליום 27 באוגוסט 2019, 1000 מניות רגילות היו הון לא-נפרע (Outstanding).

6. רשימת המחזיקים הרשומים במניות הרגילות, נכון ליום 27 באוגוסט 2019, כפי שמופיעה במרשם בעלי המניות (Stock Register) של החברה מאותו המועד, מפורטת במוצג א' המצ"ב.

7. רשימה של כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (להלן, יחד, "ההנהלה") נכון ליום 27 באוגוסט 2019, אשר כולם מונו כדין, מפורטת במוצג ב' המצ"ב.

8. ההצהרות בדבר המניות הרגילות נכללות בפרק 4 לתשקיף, בנוסחו המצ"ב כמוצג ג', ככל שהן מתארות את תנאי המסמכים הארגוניים המתייחסים למניות הרגילות, מדויקות בכל ההיבטים המהותיים.

9. ההצהרות בעניין ההנהלה, הנכללות בפרק 8 לתשקיף, בנוסחו המצ"ב כמוצג ד', ככל שהן מתארות את תנאי המסמכים הארגוניים המתייחסים להנהלה, מדויקות מכל הבחינות המהותיות.

חוות דעת זו מוגבלת לעניינים המפורטים בחוות הדעת, ואין להסיק כל חוות דעת בעניינים אחרים שהינם מעבר לעניינים המצוינים בפירוש.

מכתב זה וחוות הדעת שהוא מכיל יפורשו בהתאם לנוהג המקובל של עורכי דין בארצות הברית המעניקים באופן שוטף ומייעצים באופן קבוע למקבלי חוות הדעת בנוגע לחוות דעת מהסוג הנכלל במכתב זה, לרבות כללי חוות הדעת המשפטיות (Legal Opinion Principles) שהוצאו על ידי הוועדה לעניין חוות הדעת המשפטיות של מחלקת המשפט העסקי בלשכת עורכי הדין האמריקאית (the Committee on Legal Opinions of the American Bar Association's Business Law Section), כפי שפורסמה ב-53, 831 Business Lawyer (מאי 1998).

מכתב זה ניתן על ידינו לתועלתכם בלבד, בהתבסס על העובדות הקיימות נכון לתאריך חוות דעת זו, אשר ידועות לנו, ולא יסתמך עליו כל אדם אחר. לא ניתן לצטט חוות דעת זו, במלואה או בחלקה, או להפנות אליה או להשתמש בה לכל מטרה ללא הסכמתנו מראש ובכתב, למעט: (א) הכללת חוות דעת זו במלואה בשפה האנגלית בצירוף תרגום בשפה העברית בתשקיף, וכן (ב) הגשת חוות דעת זו לרשות ני"ע ולבורסה לני"ע בתל אביב על ידי מורשה החתימה האלקטרונית של החברה, במסגרת הגשת התשקיף. חוות דעת זו ניתנת בשפה האנגלית. אין אנו נוטלים כל אחריות לדיוק התרגום של

חוות דעת זו לעברית, לרבות תרגומם לעברית של מונחים מהחוק במרילנד ומונחים משפטיים שיכול ואין להם מקבילים בחוק הישראלי ויכול ואין להם משמעות מקבילה בפרקטיקה המשפטית הישראלית. כל תרגום לשפה העברית הוא לצורכי נוחות בלבד, והגרסה האנגלית תגבר על כל תרגום כזה.

בכבוד רב,

GOODWIIN PROCTOR LLP

פרק 12 – חתימות

החברה:

Hertz Group Realty Trust, Inc.

הדירקטורים:

יהודה הרץ (Judah Hertz)

גארי ש. הורוביץ (Gary S. Horwitz)

ווילאם ז. הרץ (William Z. Hertz)