



דוח תקופתי לשנת 2023

- פרק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- פרק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023
- פרק ד' – דוח פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- נספח א' – הערכות שווי ומכתב מעריך שווי

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
	א. חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של הקבוצה
2	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
2	1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות
2	1.2 התפתחות עסקי החברה
3	1.3 תרשים מבנה החזקות התאגיד
4	1.4 תחומי הפעילות של התאגיד
4	1.5 תיחום הפעילות
7	2. השקעות בהון החברה ועסקאות המניותיה
7	3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות
	ב. חלק שני – מידע אחר
8	4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
9	5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות
	ג. חלק שלישי – תיאור תחום הפעילות
18	6. תחום המבנים להשכרה
65	7. תחום הפעלת בית המלון
	ד. חלק רביעי – עניינים המשותפים לפעילות התאגיד בכל תחומי פעילותו
73	8. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים
73	9. הון אנושי והמבנה הארגוני
74	10. הון חוזר
75	11. מימון ומקורות אשראי
78	12. מיסוי
78	13. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
80	14. הסכמים מהותיים
80	15. הליכים משפטיים
81	16. יעדים ואסטרטגיה עסקית
82	17. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
82	18. דיון בגורמי סיכון

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

-	"בעלי השליטה"	-	ה"ה כידן דהרי וירון אדיב;
-	"החברה"	-	ישפרו בע"מ.
-	"ישפרו"	-	ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה;
-	"הקבוצה" או "חברות הקבוצה"	-	החברה וחברות המוחזקות על ידיה בשרשור סופי;
-	"התשקיף"	-	תשקיף להשלמה של החברה הנושא תאריך 27 בדצמבר 2023 אשר פורסם ביום 26 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-141645).
-	"די אנד איי"	-	די אנד איי י.כ אחזקות בע"מ חברה בבעלות מלאה של בעלי השליטה;
-	"הדוחות הכספיים" או "הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023;
-	"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
-	"חוק החברות"	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999;
-	"הנאמן"	-	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה
-	"תאריך הדוח"	-	תאריך החתימה על הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023;
-	"תנופורט"	-	תנופורט (1990) בע"מ, חברה בבעלות מלאה של די אנד איי;

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1. שנת התאגדות וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה בישראל ביום 7 בדצמבר 2020, כחברה פרטית.

1.2. התפתחות עסקי החברה

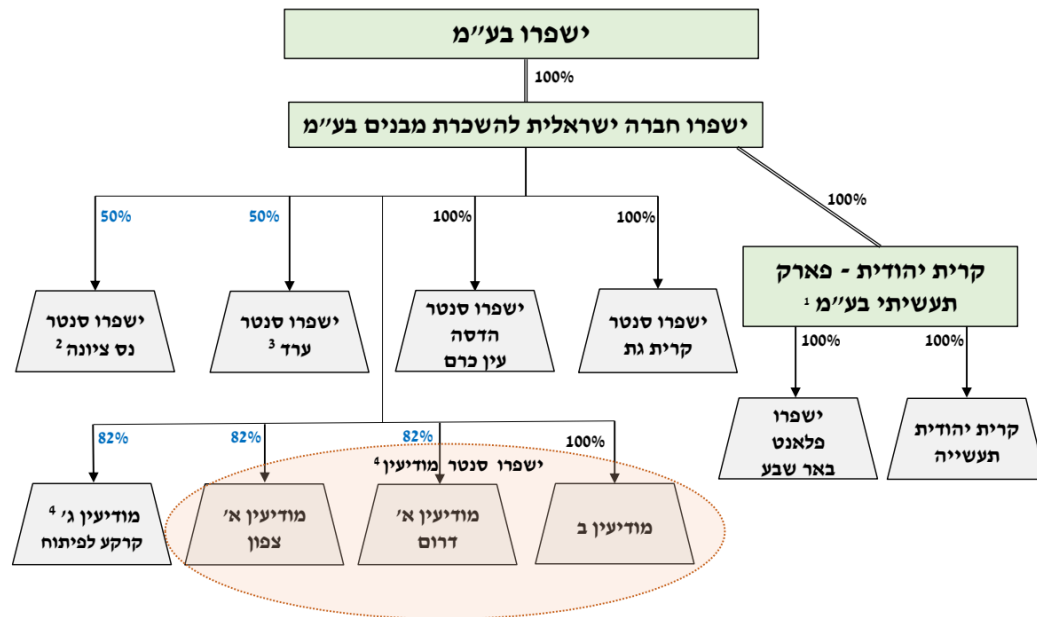
ביום 24 במרץ 2021 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של ישפרו והלוואות הבעלים מאת חברה לנכסים ולבנין בע"מ ונכסי הדרים בע"מ, בתמורה לסך של 800 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 1א לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

מאז הקמתה ועד למועד פרסום הדוח, כל פעילות החברה מסתכמת בהחזקת 100% ממניות ישפרו.

החברה עוסקת, באמצעות ישפרו וחברות בנות של ישפרו, אשר מרביתן בבעלותה המלאה של ישפרו, כמתואר בסעיף 6 להלן, בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, השכרה, תחזוקה וניהול של נכסים מניבים בישראל, ובעיקר מרכזי מסחר ובילוי, מבנים לצורכי תעשייה ומלאכה ושטחי אחסנה. כמו כן מחזיקה ישפרו בבית מלון בירושלים, כמפורט בסעיף 6.17.6 להלן.

תרשים מבנה החזקות התאגידי*

1.3.



(*) התרשימים אינם כוללים את החזקות ישפרו בחברות נוספות, שפעילותן אינה מהותית לעיסוקה או שאינן פעילות.

(1) קרית יהודית - פארק תעשייתי בע"מ מחזיקה ומנהלת נכסים להשכרה באזור באר שבע. ישפרו מחזיקה 90.36% במישרין בחברה מאוחדת זו, ואת יתרת הון המניות מחזיקה ישפרו באמצעות שתי חברות-בת בבעלותה המלאה: א.ר.ג.ו קבלנים בע"מ ו-שרותי תעשייה יבנה בע"מ.

(2) בהתאם להסכם שנחתם בין ישפרו לבין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), שהנה בעלת יתרת החזקות במתחם ישפרו סנטר נס ציונה, מאחדת ישפרו את הפעילות המשותפת על פי חלקה היחסי (50%). מתחם זה מנוהל באמצעות ישפרו - כלל נס ציונה בע"מ, בה מחזיקות ישפרו וכלל 50% כל אחת.

(3) בהתאם להסכם שנחתם בין ישפרו לבין חברת פיתוח א. א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (לשעבר: ש.י.ל.ה - ערד בע"מ) (להלן: "שילה"), שהנה בעלת יתרת החזקות במתחם ישפרו סנטר ערד, מאחדת ישפרו את הפעילות המשותפת על פי חלקה היחסי (50%).

(4) יתרת החזקות בנכסים מודיעין א' ומודיעין ג' מוחזקות על ידי שעלבים קבוצת פועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ. ישפרו מאחדת את הפעילות המשותפת על פי חלקה היחסי (82%). ישפרו מחזיקה 100% מזכויות החכירה במודיעין ב'.

תחומי הפעילות של התאגיד

נכון לתאריך הדוח, החברה מדווחת על שני מגזרים עסקיים בדוחות הכספיים: תחום המבנים להשכרה (המהווה את תחום הפעילות העיקרי שלה) ותחום הפעלת בית המלון (כהגדרתו להלן). לפרטים נוספים, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

א. תחום המבנים להשכרה

במסגרת פעילותה העסקית העיקרית של החברה בתחום המבנים להשכרה כאמור, יוזמת החברה באמצעות ישפרו וחברות בנות של ישפרו הקמת נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן. לעניין זה יצוין כי מרבית נכסיה המניבים של ישפרו הוקמו על קרקעות הנמצאות בבעלותה או המוחכרות על ידה, לאחר שבמהלך מספר שנים השקיעה ישפרו בהשבת חלק מאותן קרקעות באמצעות פעולות תכנון, שינויי ייעוד ו/או בקשות שהגישה לקבלת זכויות בנייה נוספות. ישפרו אינה מבצעת את הבנייה בעצמה אלא מתקשרת עם חברות בנייה, אשר משמשות כקבלנים ראשיים לביצוע עבודות הבנייה בהתאם לתוכניות המאושרות והיתרי הבנייה. במקביל להזמנת ביצוע עבודות הבנייה, פועלת ישפרו לשיווק השטחים.

את השטחים שבנייתם הושלמה, משכירה הקבוצה בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו עם השוכרים. בנוסף, מספקת הקבוצה ללקוחותיה ביחס לשטחים אלה שירותי ניהול ותחזוקה מלאים, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.

נכסיה של הקבוצה, אלו המושכרים, וכן עתודות הקרקע המיועדות להקמת פרויקטים בעתיד, פרוסים באתרים שונים בארץ המוגדרים ברובם כאזורי ביקוש ומרוכזים בעיקר באזורי מסחר ותעשייה.

לפירוט בעניין הפעילות בתחום המבנים להשכרה, ראה סעיף 6.6 להלן.

ב. תחום הפעלת בית המלון

במסגרת פעילות הקבוצה בתחום זה, מפעילה ישפרו בית מלון שהקימה במתחם בית החולים הדסה עין כרם בירושלים (להלן: "**בית המלון**") ו-"**בי"ח הדסה**", (בהתאמה), כחלק ממבנה המכיל בית מלון, מרכז מסחרי וחניון (כאשר פעילות המרכז המסחרי והחניון כלולה בתחום המבנים להשכרה כאמור בסעיף 6 לעיל).

בית המלון משמש הן כמלון יולדות הידוע בשם "הדסה בייבי", הן כמלון תיירותי והן כמלון אירוח לתיירות מרפא. לפירוט בעניין הפעילות בתחום הפעלת בית המלון, ראה סעיף 6.17.6.

תיחום פעילות

כ"א מבין בעלי השליטה, כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה, התחייב כי לא ייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב **שעיקר ייעודם (מעל 50%) מסחר ו/או משרדים ו/או בילוי ו/או מלונאות** בישראל, למעט פרויקטים ו/או נכסי נדל"ן ו/או חברות נכס קיימים המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין) על ידי חברות קשורות שלו (פרט לחברה) במועד תשקיף ההנפקה לראשונה של אגרות החוב של החברה (להלן

ובהתאמה: "נכס חדש" או "פרויקט חדש", שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לייזום ו/או רכישה של הפרויקט החדש או הנכס החדש, כמפורט להלן.

למען הסר ספק יובהר כי ההתחייבות האמורה לא תחול: (1) ביחס לפעילות נדל"ן מניב מכל מין וסוג שעיקרה (מעל 50%) אינו בייעוד מסחר ו/או משרדים ו/או בילוי; (2) ביחס לרכישה של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות שעיקר פעילותן בתחום הנדל"ן בישראל (ובלבד שבעלי השליטה לא ייעשו בעלי עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה) או רכישה של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותן בתחום הנדל"ן בישראל; (3) ביחס לרכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל ובלבד שבעלי השליטה לא יהיו בעל שליטה בתאגידים אלה (קרי, בעלי מניות פאסיביים המחזיקים פחות מ-50% בתאגידים אלה); (4) ביחס לרכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הנדל"ן בישראל אך זו אינה עיקר פעילותם; (5) משרדים לצרכיהם הפרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמשרדים שיירכשו כאמור על ידי מי מבעלי השליטה לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן המניב; (6) נכסים או פרויקטים קיימים בבעלות בעלי השליטה, לרבות ביצוע פרויקטים חדשים בנכסים קיימים המוחזקים על ידי מי מבעלי השליטה; (7) רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים המוחזקים על ידי מי מבעלי השליטה ו/או קרוביהם; (8) ביחס לפעילות בתחום הנדל"ן בישראל ובלבד שבעלי השליטה לא יהיו בעל שליטה בתאגידים אלה (קרי, בעלי מניות פאסיביים המחזיקים פחות מ-50% בתאגידים אלה); (9) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלה).

כ"א מבין בעלי השליטה, כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה, התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו נכס חדש כהגדרתו לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש, לפי העניין (להלן בפסקה זו: "ההצעה"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה (להלן: "פרטי ההצעה הנדרשים"). החלטה בדבר קבלת ההצעה תידון בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור וועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד דחיית הצעה על ידי דירקטוריון החברה, כאשר החלטתה לאשר את דחיית ההצעה תהיה סופית, ובמקרה כאמור יהיו בעלי השליטה, או מי מהם (בין במישרין ובין בעקיפין), רשאים לקבל את ההצעה.

היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיו בעלי השליטה רשאים לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר היענות מצד דירקטוריון

החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תחשב ההצעה כאילו נדחתה. במקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות של ועדת הביקורת בתוך 5 ימי עסקים מיום שהופנתה אליה ההצעה, יהיו בעלי השליטה רשאים (בין במישרין ובין בעקיפין) לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, לפי העניין, יהיו בעלי השליטה רשאים (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה כאמור ללא הפעלה מחדש של מנגנון זכות הסירוב ובאותם תנאים כפי שהוצעו לחברה (וזאת ככל שטרם חלפו שלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור) ובכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל (וזאת ככל שחלפו למעלה משלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור ו/או ככל שתנאי ההצעה כאמור שונו).

החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר קבלת החלטה בעניין תיחום הפעילות.

יצוין כי בעלי השליטה הינם בעלי שליטה בתנופורט, שהינה תאגיד מדווח הפועל בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר לשימושי מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה (להלן: "פעילות תנופורט"). על מנת להימנע מניגוד עניינים מובנה בין פעילות החברה לפעילות תנופורט, העניקו בעלי השליטה לתנופורט, בסמוך לפרסום התשקיף, זכות סירוב ראשונה כלפי בעלי השליטה ביחס להזדמנויות השקעה בתחום פעילות תנופורט, כאשר לעניין זה, תנופורט תהיה זכאית לזכות סירוב ראשונה ביחס לפרויקטים שעיקר ייעודם (מעל 50%) הינו תעשייה ו/או לוגיסטיקה בישראל, ואילו לחברה תהיה זכאות סירוב ראשונה ביחס לפרויקטים שעיקר ייעודם (מעל 50%) הינו מסחר ו/או משרדים ו/או בילוי ו/או מלונאות בישראל כמפורט בהסדר תיחום הפעילות שבסעיף 1.5 זה לעיל.

התחייבות בעלי השליטה כל עוד הם מכהנים כנושאי משרה בחברה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ניתנו ללא תמורה.

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות האמורה בתוקף ממועד פרסום התשקיף.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה ביחס לכל אחד מבעלי השליטה בנפרד כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי: (א) קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין; (ב) התחייבות בעלי השליטה כל עוד הינם מכהנים כנושאי משרה בחברה לתיחום פעילות לא תחול על קרוביהם (כהגדרת המונח "קרוב" בחוק החברות), ככל שאותם קרובים אינם מכהנים כנושאי משרה בחברה, אינם גרים עם מי מבעלי השליטה ואינם סמוכים על שולחנם של מי מבעלי השליטה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות בהון החברה ובמניותיה.

3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

3.1 החל מיום 1 בינואר 2022 ועד לסמוך לתאריך הדוח לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניות החברה.

3.2 נכון לתאריך הדוח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

3.3 מגבלות על חלוקה – נכון לתאריך הדוח לא קיימות על החברה ועל ישפרו מגבלות חיצוניות כלשהן לחלוקה למעט מגבלות על חלוקת דיבידנד שנטלה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר נחתם ביום 26 בדצמבר 2023 (להלן: "**שטר הנאמנות**"), ראה חלק רביעי - לדוח הדירקטוריון (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת העודפים לחלוקה¹, הסתכמה לסך של כ- 446,760 אלפי ש"ח.

¹ בהתעלם ממגבלות חיצוניות מכוח שטר הנאמנות.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

2022			2023			
מאוחד	הפעלת בית המלון	מבנים להשכרה	מאוחד	הפעלת בית המלון	מבנים להשכרה	
						סך הכנסות
						מחיצוניים
115,348	13,293	102,055	115,214	13,871	101,343	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
160,992	---	160,992	94,667	---	94,667	
276,340	13,293	263,047	209,881	13,871	196,010	סה"כ הכנסות
						סך עלויות מיוחסות
						עלויות משתנות
28,738	10,756	17,982	33,053	12,077	20,976	עלויות קבועות
3,066	3,066	---	3,065	3,065	---	סה"כ עלויות
31,804	13,822	17,982	36,118	15,142	20,976	סה"כ תוצאות תחום הפעילות המיוחס לבעלים של החברה
244,536	(529)	245,065	173,763	(1,271)	175,034	הוצאות לא מיוחסות
(10,030)	---	---	(14,317)	---	---	רווח תפעולי
234,506	---	---	159,446	---	---	הוצאות מימון נטו
(88,322)	---	---	(121,067)	---	---	מיסים על ההכנסה
(38,263)	---	---	(12,479)	---	---	סה"כ רווח נקי מיוחס לבעלים של החברה
107,921	---	---	25,900	---	---	
						נכסי תחום הפעילות
1,745,371	59,416	1,685,955	1,796,648	59,142	1,737,506	התחייבויות תחום הפעילות
1,411,443	---	---	1,417,762	---	---	

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השוקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

5.1 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

5.1.1 מלחמת 'חרבות ברזל'

שנת 2023 הייתה מורכבת ומאתגרת מאד עבור המשק הישראלי. היא החלה במאבקים הפוליטיים סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל, מהלך שהוביל לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרם לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, והמשיכה באירועי הטבח האכזרי והרצחני של ארגוני הטרור הפלשתינאים מרצועת עזה שהתרחשו ב-7 באוקטובר 2023 ובמלחמת "חרבות ברזל" שפרצה בעקבותיהם ונמשכת גם בימים אלו (להלן: "המלחמה"). עוד לעניין המלחמה והשפעותיה ראה סעיף 5.1.7 להלן).

טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, האטה מהותית בשוק המגורים וחולשה בענף ההייטק, מנוע הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה ההמונית שקם בעקבותיה.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, השפיעו באופן מהותי על הכלכלה בישראל, והדבר בא לידי ביטוי בקיטון בצמיחה (לצמיחה של 2% בלבד בשנת 2023, בעוד הציפיות היו לצמיחה של 3.4% לעומת 2022 ובעוד שיעור הצמיחה בשנת 2022 עמד על 6.5%) ולגידול בגירעון הממשלתי, כאשר בחודש פברואר 2024 הגירעון המצטבר הגיע לכ- 10.9 מיליארד ש"ח ועמד על רמה של כ-5.6% מהתוצר. הגירעון בתקציב המעודכן לשנת 2024 צפוי לעמוד על 6.6% מהתוצר, כאשר עלויות המלחמה, בצד ההוצאות הביטחוניות והאזרחיות ואובדן ההכנסות, מוערכות על ידי בנק ישראל ביותר מ-200 מיליארד ש"ח (מה שהוביל לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצע משרד האוצר בחודשים האחרונים). ברי שכל התפתחות שלילית, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להביא להחרפת הנתונים הקיימים.

לאחר הקיפאון ששרר במשק בשבועות הראשונים למלחמה (אשר בא לידי ביטוי

בירידה בצריכה השוטפת, היעדרות עובדים ממקומות העבודה בשל גיוס המילואים, סגירת מוסדות החינוך, פגיעה משמעותית בענפי הבניה והחקלאות וכן בענפי התיירות, הבידור והפנאי, וירידה משמעותית של הפדיון במגזר העסקי, נראה כי המשק הסתגל בחודשים האחרונים לשגרה בצל הלחימה והאינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות. כך, בחודש דצמבר 2023, המדד המשולב, אשר נועד לבחון את הפעילות הכלכלית במשק בזמן אמת, עלה ב-0.4%, והמכירות בכרטיסי האשראי חזרו לעלות גם כן. בנוסף, שוק העבודה מגלה יציבות יחסית שכן חלק לא מבוטל מחיילי המילואים ומהיוצאים לחל"ת שבו לעבודתם, וההערכה היא כי השחרור ההדרגתי של חיילי המילואים עשוי להמשיך ולהטיב עם שוק העבודה. בנוסף, ניכרת התמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים²:

5.1.2 להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל³:

2021	2022	2023	פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,556	1,760	1,868	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
166,000	184,300	191,500	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
6.8%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה ⁴
1 דולר=3.110 ש"ח 1 אירו=3.5199 ש"ח	1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.627 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה
5.6%	4.8%	2%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה הבנייה למגורים

5.1.3 סביבת האינפלציה⁵

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן בשלושה פרמטרים עיקריים: השפעה על ההכנסות (שכן דמי השכירות אותם גובה החברה צמודים למדד זה); השפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן הצמדת ההכנסות למדד גורמת לעליה בהכנסות במקרה של עליית מדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן); והשפעה על הוצאות המימון (שכן רוב האשראי שנטלה החברה צמוד למדד זה – לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה).

המחצית הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה שחרגה מהגבול העליון של יעד יציבות המחירים (יעד יציבות המחירים נקבע על ידי הממשלה, בהתייעצות הנגיד, ומוגדר כיום כשיעור אינפלציה שנתי בתחום שבין 1%

² מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת" www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר, בכתובת www.mof.gov.il ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתובת: www.maalot.co.il.

³ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
⁴ הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: www.tase.co.il. יצויין כי לאחר תאריך הדוח הורידה את הדירוג ל-A2.

⁵ בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 (21/01/2024), בכתובת: www.boi.org.il.

ל-3%) (להלן: "היעד"), אולם עדיין נמוכה בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות בעולם. במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 התמתנה האינפלציה, כך שבסוף שנת 2023 נרשמה אינפלציה שנתית בשיעור 3% (וזאת לעומת עלייה של 5.3% בשנת 2022). הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר ממשיכות להיות בתחום היעד, כאשר לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%, זאת בהנחה כי המלחמה תימשך עד סוף שנת 2024 ותתרכז בעיקר בחזית הדרומית.

ריבית

5.1.4

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי הריבית בשלושה פרמטרים עיקריים: השפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן עליה בשיעורי הריבית עשויה להביא לעליה בשיעורי ההיוון לפיהם מוערכים נכסי החברה בתחום הנדל"ן להשקעה וכפועל יוצא מכך לקיטון בשוויים); השפעה על התשואה שמפיקה החברה בתחום הנדל"ן המניב; והשפעה על הוצאות מימון (שכן חלק מההלוואות אותן נטלה החברה צמודות לריבית הפריים – לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה).

עד לפרוץ המלחמה, בתחילת אוקטובר 2023, פעלה המדיניות המוניטרית (מדיניות של בנק ישראל אשר מטרתה למנוע אבטלה, לרסן אינפלציה, לייצב שער חליפין וכ"ו) בסביבה של מגמת פיחות בשקל, וזאת על רקע אי הוודאות שהושפעה משינויי החקיקה במערכת המשפט שניסתה לקדם הממשלה, לצד אינפלציה גבוהה מהיעד. כפועל יוצא מכך וכחלק מהצעדים המוניטריים שננקטו, ריבית בנק ישראל הועלתה מ-0.1% בחודש אפריל 2022 ל-4.75% במחצית הראשונה של שנת 2023. עליית הריבית הביאה להאטה מהותית בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה לגידול בעלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס/גלגול החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות).

עם זאת, על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה ולאור הרצון, לאחר פרוץ המלחמה, להקל על קשיי הנזילות של משקי הבית והעסקים (שחלקם נסגרו בעקבות המלחמה וחלקם סבלו מאובדן כוח אדם עקב התגייסות לשירות מילואים) ולסייע בייצוב השווקים ובהפחתת אי הוודאות, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 לא נרשמו עליות ריבית נוספות, וביום 1 בינואר 2024, אף החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25%, כך שנכון למועד זה ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5%. ביום 26 בפברואר 2024 החליט בנק ישראל להשאיר את רמת הריבית על 4.5% תוך התייחסות לצורך בהמשך מגמת ייצוב המשק ולכך שאי הוודאות סביב המלחמה עודנה נמשכת.

למועד הדוח, השווקים צופים כי שיעור הריבית יוסיף לרדת בשנה הקרובה (לפי תחזית בנק ישראל, ברבעון הרביעי של שנת 2024 תרד הריבית ל-4% או 3.75%) וזאת כתלות באופן התפתחות המלחמה ויוקר המחייה בישראל.

הכלכלה העולמית?

5.1.5

על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה העולמית, במחצית השנייה של שנת 2023 האטו הבנקים המרכזיים בעולם את קצב העלאות הריבית (שנועדו להתמודד עם ההתפרצויות האינפלציוניות באותן מדינות) וחלקם אף החלו בהורדת ריבית. הגורמים המרכזיים שהשפיעו במהלך התקופה על השווקים והאפיקים השונים היו: העלאות הריבית; תנודתיות במחירי הסחורות; שינויים בשרשראות האספקה והתפתחויות גיאופוליטיות שבראשן המשך המלחמה בין רוסיה לאוקראינה; והמלחמה במרחב המזרח התיכון והמתחות בין ארה"ב לסין. כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 נמשכה ההתמתנות של האינפלציה בעולם, אולם רמות האינפלציה בגושים העיקריים נותרו גבוהות מיעדי הבנקים המרכזיים בעולם, וזאת בעיקר בגלל הימשכותם של לחצי ביקוש בענפי השירותים. בתום שנת 2023, קצב עליית מדד המחירים לצרכן (CPI) בארה"ב עמד על 3.4%, לאחר שעמד על 6.4% בינואר 2023.

יש לציין כי המלחמה המתמשכת של רוסיה ובאוקראינה וגל התקיפות של ארגון הטרור החותי מתימן על נתיבי הסחר הימי, אשר החלו עם פרוץ המלחמה, עלולות לגרום להתייקרות מחודשת של עלויות התובלה והשינוע לאור התארכות נתיבי השיט הימיים, וכפועל יוצא מכך להביא להתייקרות מדד תשומות הבנייה.

בשווקי העולם רשמו מדדי המניות המובילים עליות חדות בהובלת מניות הטכנולוגיה הגדולות, ואולם המסחר אופיין בתנודתיות על רקע חוסר הוודאות הנובע מהמשכה של מדיניות מוניטרית הדוקה וחשש מהשלכותיה על הפעילות הריאלית והפיננסית.

שוק האשראי בישראל; דירוג אשראי של מדינת ישראל

5.1.6

לשוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי השפעה ניכרת על תחום הנדל"ן, אשר מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך שבהליכי התכנון וההקמה והיקף עלויות בניית הפרויקטים השונים.

ערב המלחמה, לאור שיעור הריבית הגבוה במשק, התמודדו החברות הפועלות בתחום הנדל"ן עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור.

נכון לחודש נובמבר 2023, מדד הסיכון מסוג שיעור האשראי שבפיגור שמעל 90 ימים של ענף הבינוי והנדל"ן עלה ומצביע על ירידה באיכות של יתרת האשראי, בעיקר בענף הבינוי עצמו, אולם הרמה עדיין נמוכה ועומדת על 0.43%. יצוין כי ענף הבינוי

⁶ סקירה מקרו-כלכלית ומוניטרית, הכנסת (21/01/2024), בכתובת: <https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/>

⁷ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023, לעיל הי"ש 15 לעיל.

והנדל"ן, הכולל חברות נדל"ן יזמי, חברות בנייה וחברות נדל"ן מניב, מהווה 38% מיתרת האשראי הבנקאי העסקי ו-44% מסך החוב הסחיר במשק. לפי דיווחי הבנקים, בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023, האשראי המאזני לענף הבינוי והנדל"ן עומד על 288.5 מיליארד ש"ח ובמידה והקשיים בענף הבנייה יימשכו, תיפגע יכולת החברות לפרוע את חובותיהן.

עוד יצוין כי באשר לתנאי האשראי הנהוגים, יובהר כי לאור השינויים בסביבה המקרו כלכלית, פרמיית הסיכון עלתה בשנתיים האחרונות, דבר הבא לידי ביטוי בהעלאת מרווחי הריבית ביחס לשנים עברו ובנוסף, בחלק ממגזרי הפעילות, שיעור המימון שהועמד משווי הנכס הנרכש הינו נמוך יותר מזה שנהג בשנים האחרונות.

באשר לדירוג האשראי המדינתי (לו השפעה ישירה על שיעורי הריבית הנהוגים במשק) חברות דירוג האשראי הגיבו לעלייה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות בישראל, כאשר בין היתר חברת דירוג האשראי Moody's הורידה לאחר תאריך הדוח את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 מרמה של A1 עם תחזית שלילית, שמשמעותה הינה כי במקרה של הרעת המצב, עלולה להיות הורדת דירוג נוספת.

המצב הביטחוני והמדיני בישראל

5.1.7.

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל המלחמה וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתחו ארגוני הטרור הפלשתינאים על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,200 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופוננו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה והגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל), גיוס מילואים מסיבי, הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים.

נכון למועד פרסום הדוח, מרבית המגבלות שתוארו הוסרו, וההשפעה העיקרית של המלחמה ביחס לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן, נוגעת לעובדה שמאז המלחמה שורר מחסור בכוח העבודה בענף הבנייה. מדינת ישראל, מכירה בחוסר הקיים ובצורך הדחוף בעובדים לענף הבניה והיא עושה מאמץ לגייס עובדים זרים, אם במסגרת יישום והרחבה של הסכמים בילטרליים קיימים ואם בדרך של חתימת הסכמים בילטרליים חדשים, בין היתר עם הודו, סרי-לנקה ואוזבקיסטאן. הציפייה היא כי כמות משמעותית של עובדים זרים יגיעו לישראל במהלך שנת 2024.

לפרטים אודות השלכות המלחמה על פעילות החברה עד כה ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

5.2 תחום הנדל"ן המניב בישראל⁸

5.2.1

בתחום הנדל"ן המסחרי – עד פרוץ המלחמה הציגו החברות המובילות בתחום המרכזיים המסחריים ביצועים תפעוליים הולמים. לאחר צמיחה משמעותית בשנת 2022, דיווחו החברות המובילות בתחום זה על עלייה של 4%-6% בפדיונות השוכרים בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2022. דמי השכירות בחוזים החדשים ובחידושי חוזים עלו אף הם, בין היתר כתוצאה מהצמדת חוזי השכירות למדד המחירים לצרכן. כל אלה נתמכו, להערכת מעלות, בצמיחת המשק עד פרוץ המלחמה, בהתמתנות מסוימת באינפלציה ובמצב התעסוקה, שתמכו בצריכה הפרטית.

עם פרוץ המלחמה הושפע המשק הישראלי מסגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות על עסקים רבים, גיוס מילואים, פינוי תושבים מהאזורים הסמוכים לאזורי הלחימה ומהרעה במצב הרוח הלאומי. הדבר השפיע משמעותית על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזיים המסחריים, כאשר כפועל יוצא מכך ניתנו לשוכרים בחלק מהמקרים על ידי המשכירים הנחות שונות/ דחית תשלומי שכירות למספר חודשים. עם זאת, מאז חזרתו ההדרגתית של המשק לפעילות, חזרה גם תנועת המבקרים במרכזים המסחריים, ובחודשים האחרונים נרשמה עליה מהותית בפדיונות, לרמתם לפני המלחמה ובחלק מהמקרים, אף לרמה גבוהה יותר.

בנוסף, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 הציגו רוב חברות הנדל"ן המניב שערוכים חיוביים, אם כי בהיקפים נמוכים יותר מבשנים קודמות, ונמוכים במיוחד ברבעון השלישי. רוב השערוכים נבעו מהשפעת המדד לצרכן, אך גם מעלייה ריאליית בדמי השכירות ומרווחים של פרויקטים בייזום. אולם, להערכת מעלות, בהינתן המצב הגיאופוליטי והכלכלי הנוכחי, גובר הסיכון לשחיקה חד ספרתית בשווי הנכסים בשנה הקרובה, בעיקר בנכסים ברמות איכות נמוכה שהלחץ על שיעורי התפוסה ודמי השכירות בהם יהיו גבוהים יותר. כמו כן, במידה ותימשך המלחמה או תתרחב לחזיתות נוספות, צפויה פגיעה משמעותית ורחבה יותר בפעילות הכלכלית של המשק, לרבות יצירת לחץ שלילי נוסף על דמי השכירות ושיעורי התפוסה בנכסים המסחריים.

5.2.2

בתחום הנדל"ן למשרדים – בשנה החולפת חלה ירידה מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף ההייטק (המהווה עוגן מהותי בענף המשרדים), בעיקר על רקע הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בישראל סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל. כתוצאה מכך החברות שקלו מחדש את תוכניות ההתרחבות שלהן ואף צמצמו את כוח העבודה המועסק בהן, מה שהוביל לירידה בביקוש לנכסי משרדים ובדמי השכירות עליהם, בעיקר באזור תל אביב, שנהנה לפני כן ממחירי שיא.

המלחמה שפרצה הגבירה את אי הודאות ואת האתגרים במשק, בין היתר בענף ההייטק שתלוי במידה רבה בהשקעות ושיתופי פעולה הגלובליים. בנוסף, המצב

⁸ המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות, דצמבר 2023), בכתובת: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>

הבטחוני העצים את היקף העבודה מרחוק (היות שחלק ניכר מהחברות הגמישו בתקופה הזו את מודל העבודה ההיברידי) אשר מביא לירידה בביקושים לשטחי משרדים.

במחצית הראשונה של שנת 2023 המחיר בשוק מגדלי המשרדים מסוג Class A בתל אביב ירד בכ-7.94% ועמד על 129.96 ש"ח למ"ר בממוצע, בהשוואה לחציון הקודם⁹. במחצית השנייה של שנת 2023 נרשמה ירידה, מתונה יותר בהשוואה לחציון קודם, של 3.6% במחיר שוק מגדלי המשרדים מסוג Class A בתל אביב. ההערכה היא שהמגמה הבולטת של הצינון בענף הייטק המשיכה גם בחציון השני של שנת 2023. בנוסף, אם בעבר הקרוב אפיינו את הענף ביקושים לשטחי משרדים גדולים, נכון למועד זה חל קיטון מהותי בביקושים לשטחים כאמור¹⁰. עם זאת, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 (עד המלחמה) חברות הנדל"ן המניב בתחום המשרדים הציגו, בממוצע, צמיחה בהכנסות מדמי שכירות וזאת לאור ההצמדה של חוזי השכירות למדד המחירים לצרכן¹¹. בנוסף, החל מסוף דצמבר 2023 שוק המשרדים חזר לפעילות מתונה, אך העסקאות הן בעיקר בקשר עם שטחים בהיקף בינוני ולתקופות קצרות יותר מבעבר¹².

על פי הערכת מעלות, למרות החזרה לפעילות מתונה, חברות יצטרכו להתמודד בתקופה הקרובה עם אתגרים משמעותיים: מיחזור הלוואות קיימות בסביבת ריבית גבוהה; מגמה איטית של חזרה למשרדים וכתוצאה מכך ירידות בשיעורי התפוסה; והיצע חדש של בניינים חדשים באיכות גבוהה הצפוי להיכנס לשוק בשנים הקרובות ועשוי גם הוא להפעיל לחץ שלילי על הענף, בעיקר באזורים עם עודף היצע.

5.3 תחום בית המלון

5.3.1 המצב הגיאוגרפי-פוליטי

שנת 2023 התחילה בציפייה להתאוששות בכניסת התיירים בעולם, וטרם פרוץ המלחמה עמד אומדן התיירים לישראל לשנת 2023 על 3.9 מיליון תיירים (המתקרב למספרי השיא שנצפו בעבר), כשבפועל נרשמו 3.01 מיליון כניסות של תיירים. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, טרם המלחמה, נרשמו 18.9 מיליון לינות במלונות התיירות בארץ (מתוכם 7.2 מיליון לינות של תיירים), לעומת 17.1 מיליון לינות בשנת 2022¹³ ופדיון המלונות בישראל הסתכם ב-10.9 מיליארד ש"ח, לעומת 9.7 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה של שנת 2022.

⁹ דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון הראשון של שנת 2023, בכתובת: <https://www.nmrk.co.il>

¹⁰ דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתובת: <https://www.nmrk.co.il>

¹¹ המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות, דצמבר 2023, בכתובת: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>

¹² דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתובת: <https://www.nmrk.co.il>

¹³ הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בינואר-ספטמבר 2023, מיום 25/10/2023, בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/>

עם פרוץ המלחמה, ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיכון נסגרו ומלונות אחרים התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי הסיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח¹⁴. לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 נרשמו בישראל 26.4 מיליון לינות במלונות תיירות בארץ, לעומת 23.1 מיליון בשנת 2022, כשהחל מחודש אוקטובר נתוני המפונים נכללים במספר לינות הישראלים¹⁵.

מספר הלינות בענף המלונאות הושפע באופן ישיר ממספר כניסות התיירים, כאשר הצפי טרם המלחמה לחודשים אוקטובר-דצמבר היה לכ-900 אלף כניסות תיירים, ואולם בפועל מספר הכניסות בחודשים אלה היה כ-180 אלף תיירים בלבד¹⁶. על פי סקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וסקירה של בנק לאומי, נראה כי נרשם שיפור בעסקים בחודש דצמבר 2023, אך ניכרת חולשה בענף המלונאות. בעוד שכלל הענפים התמודדו בחודשים האחרונים עם חולשה כללית בביקושים, אי וודאות גבוהה, והשפעות של גיוס מילואים נרחב, ענף המלונאות מתמודד גם עם אתגרים ספציפיים, שכן הביקוש ללינות מצד התיירים, המהווה בימים כתיקונם כמחצית מהביקוש בענף המלונאות, כמעט ולא קיים, וכל עוד התנאים לא יאפשרו שינוי במגמות אלה צפויות לכך השלכות מכבידות על ענף זה. עם זאת, ניתן לראות כי בחודש דצמבר 2023 היקף הכניסות של תיירים לישראל עלה בכ-56% בהשוואה לחודש קודם, אך עדיין נמוך בכ-79% מדצמבר 2022¹⁷.

לצד זאת, במהלך החודשים אוקטובר עד דצמבר 2023, נצפתה תפוסה גבוהה או מלאה רבים מבתי המלון בישראל, בשל אירוח עשרות אלפי מתושבי הדרום ועשרות אלפי שתושבי הצפון שפנו מבתיים.

5.3.2 תנודות בשערי מטבע חוץ

בית המלון נוקב את מחירו לאורחיו מקרב פלח תיירות המרפא והתיירות הנכנסת בעיקר בדולר. מרבית הוצאות בית המלון הן בש"ח. כמו כן, היות וחלק ניכר מתיירות המרפא מקורה ברוסיה, היא מושפעת באופן ישיר משער החליפין של הרובל, לעומת הדולר. לפיכך, שינוי בשערי החליפין של הדולר לעומת הש"ח ושל הרובל לעומת הדולר, עשויים להשפיע באופן משמעותי על תוצאות העסקיות של בית המלון, שכן בית המלון מעדכן את מחירי החדרים בהתאם לשינויי השער ובהתחשב במחירי המתחרים והתפוסה בתזמון יומי. במהלך שנת 2023 שער השקל רשם תנודתיות גבוהה, כאשר במהלך שלושת הרבעונים הראשונים, בעקבות הרפורמה המשפטית, נרשם פיחות משמעותי מול סל המטבעות ומול הדולר בפרט

¹⁴ הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf

¹⁵ הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf

¹⁶ כניסות תיירים לישראל לשנת 2023, משרד התיירות, מיום 03/01/2024, בכתובת: <https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/visitors-and-tourists-2023>

¹⁷ סקירה שבועית של בנק לאומי, מיום 10/01/2024, בכתובת: <https://www.leumi.co.il/leumi-hebrew/>

ולאחר מכן בעקבות המלחמה, נרשם פיחות נוסף, כאשר שער הדולר הגיע לרמה של מעל 4 ש"ח. לאור כך, על מנת לסייע בייצוב השווקים ולמתן את התנודתיות בשער השקל, הכריז בנק ישראל על תוכנית מכירת מט"ח בהיקף של עד 30 מיליארד דולר. החל מחודש נובמבר 2023, בין היתר לאור התערבות בנק ישראל כאמור ולהסתגלות המשק לשגרה בצל המלחמה, התהפכה המגמה, והחלה מגמת ייסוף משמעותית של השקל שנמשכה עד לסיומה של שנת 2023. בתום שנת 2023 שער הדולר עמד על 3.627 ש"ח, גידול של כ-3% בלבד לעומת תום שנת 2022 אז שער הדולר עמד על 3.519 ש"ח.

הערכות החברה, האמורות בסעיף 5 לעיל בדבר הסביבה הכלכלית וההתפתחויות הצפויות, לרבות השפעתן האפשרית על החברה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על נתונים והערכות המפורסמים על ידי גורמים שאינם החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, ובהתאם להשפעה על החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מכפי שנצפה בתאריך הדוח.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6. תחום המבנים להשכרה

6.1. מידע כללי על תחום המבנים להשכרה והאזורים העיקריים שבהם ממוקמים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה שטחים המיועדים להשכרה ב-7 נכסים מניבים בישראל, בהיקף כולל של כ-139,000 מ"ר. נכסי הקבוצה ממוקמים במודיעין, נס ציונה, ירושלים, באר שבע, קרית גת וערד ומושכרים למגוון רחב של שוכרים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור התפוסה של הנכסים המניבים של הקבוצה עמד על כ-90%, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. סך כל הכנסות החברה משטחיה המושכרים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 עמד על סך כולל של כ-101.5 מיליון ש"ח, לעומת סך כולל של כ-102.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, משך חוזי השכירות המשוקלל הינו כ-7 שנים.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולתאריך הדוח, לישפרו עתודות קרקע ברחבי הארץ וזכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף כולל של כ-221 אלפי מ"ר. לפרטים אודות עתודות קרקע אלה ראה סעיפים 6.16.2 (מגרש לפיתוח במודיעין), 6.17.1 (ישפרו סנטר מודיעין), 6.17.4 (קרית יהודית, ב"ש) ו-6.17.3 (ישפרו פלאנט מודיעין).

6.2. סוגי נכסים והשימושים בהם

6.2.1. שטחים המושכרים לשימושי מסחר ואזורי בילוי (להלן: "שימושי מסחר")

שטחיה של הקבוצה המושכרים לשימושי מסחר כוללים בעיקר מרכזים מסחריים גדולים (כדוגמת מרכזי "פאואר סנטר" הממוקמים באזורים מרכזיים או באזורים הסמוכים לכבישי כניסה ויציאה מהעיר), מרכזי בילוי באזורי תעשייה ושטחי מסחר באזורי תעשייה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הקבוצה החזיקה בכ-109,000 מ"ר שטחים להשכרה לשימושי מסחר, הממוקמים במודיעין, נס ציונה, ירושלים, קרית גת, ערד ובאר שבע. בנוסף, לישפרו חניון מניב בשטח של כ-4,900 מ"ר בירושלים.

6.2.2. שטחים המושכרים לשימושי תעשייה, בתי מלאכה, לוגיסטיקה ואחסנה (להלן:

"שימושי תעשייה")

הביקוש לשטחים המיועדים לשימושי תעשייה, מתאפיין בדרישה לשטחים בעלי חלל גדול, חצרות שירות ושטחים תפעוליים גדולים. לאור דמי השכירות הנמוכים יחסית שניתן לגבות בעבור שטחים מסוג זה, ולאור העובדה כי הקמתם מחייבת, בדרך כלל, בנייה על מתחמי קרקע גדולים, מרכזת הקבוצה, כמו חלק ניכר מהחברות הפועלות בתחום, את רוב שטחיה המשמשים לתעשייה באזורים המרוחקים ממרכזי הערים.

שוכרי השטחים לשימושי תעשייה הינם, לרוב, חברות השוכרות שטחי תעשייה ושטחים לוגיסטיים המתאימים לאחסנה, למפעלים, למטבחי קייטרינג ולבתי מלאכה. תחלופת השוכרים בשטחים לשימושי תעשייה הינה נמוכה וחלק ניכר

משטחיה התעשייתיים של הקבוצה מושכר לשוכרים ותיקים המחזיקים בשטחים אלו עשרות שנים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החזיקה החברה בכ-30,000 מ"ר של שטחים להשכרה המשמשים לשימושי תעשייה, הממוקמים בקרית יהודית בבאר שבע.

6.3 שירותים נלווים בתחום הפעילות

כשירותים נלווים לשטחיה המושכרים, מספקת ישפרו שירותי ניהול ותחזוקה, בעיקר לשוכרים בשטחים המשמשים לשימושי מסחר. שירותים אלו כוללים, בין היתר, שמירה, ניקיון שטחים ציבוריים, טיפול בשטחי הגינון, תחזוקת מעליות ותשתיות ציבוריות. השירותים ניתנים בחלקם על ידי ישפרו ובחלקם באמצעות התקשרות עם קבלנים חיצוניים המספקים בעיקר שירותי תחזוקה ושמירה. שירותים נלווים אלה והתמורה בגינם, נכללים בחוזי השכירות שנחתמים עם השוכרים. התמורה האמורה אינה אחידה, אלא נקבעת על בסיס משא ומתן בין ישפרו לבין כל שוכר ושוכר ומשולמת על ידי השוכרים לישפרו, בדרך כלל, בנוסף על דמי השכירות המשולמים בגין השימוש בנכס. להערכת החברה, שירותים נלווים אלו מעניקים ערך מוסף לשטחיה המניבים של הקבוצה, הן מבחינת השוכרים הקיימים והן מבחינת שוכרים פוטנציאליים.

6.4 חלוקה לאזורים

הקבוצה אינה מתמקדת באזור גיאוגרפי מסוים ונכון לתאריך הדוח נכסיה ממוקמים ברחבי מדינת ישראל.

6.5 סוגי שוכרים

תחום המבנים להשכרה, בעיקר שטחי המסחר, מתאפיין במגוון רחב של לקוחות העוסקים בתחומי פעילות שונים, הכוללים לקוחות פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים וגדולים.

מרבית התקשרויות הקבוצה בחוזי שכירות הן לתקופות הנעות בין שנה ל-8 שנים, ולעתים אף לתקופה ממושכת יותר. חוזי השכירות של הקבוצה הם לדיירות בלתי-מוגנת, ודמי השכירות הנקבעים בהם צמודים לרוב למדד. מדיניות הקבוצה הנה להתקשר, ככל האפשר, עם שוכרים שעמם ניתן יהיה לקיים מערכת יחסים יציבה ומתמשכת. מרבית התקשרויות הקבוצה בחוזי שכירות ארוכי טווח נעשות עם רשתות קמעונאיות המהוות "עוגן" באותם שטחים.

נכון לתאריך הדוח, לקבוצה שוכר עיקרי אחד, שופרסל בע"מ (להלן: "שופרסל"). למעט שופרסל, לא היו לקבוצה בתקופה המתוארת שוכרים עיקריים ששיעור דמי השכירות ששולמו על ידם היוו 10% או יותר מסך הכנסותיה של החברה בדוחות המאוחדים שלה ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים אודות ההתקשרויות עם שופרסל, מאפייניהן ואופן אישורן, ראה סעיף 6.14 להלן.

להערכת החברה, עומס הפדיון (היחס בין דמי השכירות ודמי ניהול לבין סך הפדיון) בנכסים המניבים שהינם מרכזים מסחריים נע בממוצע בין 10% ל-17%; בתחום

הקמעונאות הכללית 2%-4% בתחום המרכולים ; ו-5%-7% בתחום המסעדות. יובהר כי המידע בדבר עומס הפדיון הינו למיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת חלק מהשוכרים בחלק מהנכסים וכי אין ביכולת החברה לאמת נתון זה.

הסכמי השכירות דומים במהותם זה לזה וכוללים, עלפי רוב, תנאים כמתואר בטבלה להלן:

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
בהסכמי השכירות נקבעת מטרה מוגדרת לשימוש במושכר, בהתאם לשוכר.	מטרת השכירות
לרוב מוגדרת תקופת שכירות ראשונה של בין שנה לבין מספר שנים, וכן מספר תקופות אופציה להארכת תקופת השכירות.	תקופת השכירות
בחלק מההסכמים נקבעו דמי שכירות קבועים לשטח המושכר כולו, ובחלק נקבע סכום לתשלום בגין כל מ"ר במושכר, כאשר שטח המושכר כולל לרוב גם העמסה בשיעור של עד 10% בגין שטחים ציבוריים. כמו כן, במרבית ההסכמים נקבע תשלום נוסף לחברות הקבוצה בגין דמי ניהול. במרבית ההסכמים דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בחלק מההסכמים נקבעה תמורה נוספת כשיעור מהפדיון במושכר אשר נכון לתאריך הדוח איננה בהיקף מהותי. במקצת מן ההסכמים, דמי השכירות נגזרים כאחוז מן הפדיון בלבד.	דמי השכירות
במרבית ההסכמים לא מוקנית לשוכרים הזכות לסיום מוקדם של תקופת השכירות. לעניין סיום מוקדם של ההסכמים במקרה של הפרה ראה להלן.	סיום מוקדם של ההסכם
במסגרת ההסכמים אין לשוכר זכות להמחות או לשעבד את זכויותיו. בהסכמים נקבע כי השוכר אינו רשאי להשכיר את הנכס בשכירות משנה מבלי לקבל את הסכמת חברת הקבוצה הרלוונטית מראש ובכתב.	שכירות משנה
במרבית ההסכמים נדרש השוכר להפקיד בידי המשכירה בטוחה, לרוב שטר חוב או ערבות בנקאית, בסכום הנגזר מדמי השכירות בנכס, ולעיתים ערבות אישית בנוסף.	בטוחות
במרבית ההסכמים המשכירה התחייבה לרכוש ביטוח מבנה וביטוח אובדן הכנסות עקב נזק למבנה, כל אחד מהשוכרים מחויב לשלם מראש חלק יחסי מעלות הביטוח האמור. בנוסף, השוכרים התחייבו לרכוש פוליסות ביטוח שונות המפורטות בהסכמים, לרוב: ביטוח ביצוע עבודות במושכר, ביטוח תכולה, ביטוח אחרית צד ג', ביטוח אחריות מעסיקים וביטוח אובדן הכנסות.	ביטוח המושכר
לרוב, תיקונים ואחזקה במושכר הינם באחריות השוכרים.	תיקונים ואחזקה במושכר
במרבית ההסכמים המשכירה רשאית במקרי הפרה מסוימים להביא את ההסכמים לסיום מידי, ובמקרים אלו יחויב השוכר בתשלום דמי שכירות לתקופה מסוימת או בפיצויים מוסכמים בהתאם להסכם. בנוסף, מרבית ההסכמים כוללים זכות לכל צד לבטל את ההסכם בעקבות הפרה יסודית שביצע הצד שכנגד, וכן כוללים הוראות הנוגעות לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות.	הפרות, פינוי השוכרים
בחלק מהסכמי השכירות נקבע, כי כל עוד לא מונה או הוקם תאגיד או גוף לצורך ניהול הנכס או כל עוד לא תחל לעסוק בניהול הנכס או אם הסתיים מינויו כאמור, תשמש המשכירה כחברת הניהול.	חברת ניהול
במרבית ההסכמים נכלל סעיף לפיו המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה בנכס ו/או במושכר ו/או בהסכמי השכירות לצד שלישי כראות עיניה (אך תוך שמירת זכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות) וזאת ללא צורך בהסכמת השוכר.	העברת זכויות
במרבית ההסכמים השוכר הצהיר כי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה של המושכר ו/או ביחס לשימוש בו. בנוסף, בחלק מההסכמים, השוכרים התחייבו להוציא בעצמם ועל חשבונם היתר לשימוש חורג במושכר וכי לא תהיה להם שום טענה או דרישה או תביעה כלפי מי המשכירה בעניין זה.	הגבלת אחריות חברות הקבוצה

מדיניות רכישות ומימושים 6.6

לחברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים של נכסים, וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח הנסיבות הקונקרטיות וההזדמנות העסקית הכרוכה בו. עם זאת, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום המבנים להשכרה בישראל לצד ייזום על נכסים בבעלותה ומיצוי זכויות בנייה קיימות.

השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודים לתחום הפעילות 6.7

נושא המיסוי הינו בעל השלכה מהותית על פעילות הנדל"ן להשקעה. שינוי שיעורי מס רכישה או מס רווחי הון או היטל השבחה, ככל שנדרש, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

תחרות 6.8

שוק הנדל"ן המניב הנו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה בה כל בעל נכס המציע את נכסיו להשכרה, עשוי להוות מתחרה בפעילות הקבוצה. לאור זאת, מספר המתחרים בתחום האמור הנו גדול ולא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של הקבוצה ומעמדה בשוק. להערכת החברה, היא אינה בעלת נתח שוק משמעותי בשוק הנדל"ן המניב בישראל.

התחרות בתחום המבנים להשכרה (בדגש על נכסים לשימושי מסחר בו פועלת הקבוצה) מבוססת על מספר פרמטרים שהעיקריים שבהם הינם: (1) המיקום הגיאוגרפי של הנכסים ורמות הביקוש וההיצע לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ויתר התשלומים שבהם חייב השוכר (דמי ניהול, ארנונה וכיו"ב); (3) איכות הבנייה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים; ו-(5) המוניטין של המשכירים.

ברוב האתרים שבהם קיימים נכסים מניבים של הקבוצה, קיימים תחליפים אשר הוקמו על-ידי מתחרים של הקבוצה, בעיקר חברות שונות העוסקות בהקמת נכסים מניבים להשכרה וגופים מוסדיים המחזיקים בנכסים מניבים.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות האזורית כאמור לעיל באמצעות מספר גורמים בהם ניתן למנות את מיקום הנכסים באזורי ביקוש, מתן שירותי ניהול יעילים ומגוונים במחיר תחרותי, הקפדה על איכות הבנייה ושמירה על מוניטין גבוה בקרב לקוחותיה.

מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות 6.9

תכנון ובנייה – פעילות הקבוצה בתחום המבנים להשכרה, ובכלל זה פעילות הייזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ותקנות המשנה שהוצאו מכוחו, כמו גם דיני הקניין והמקרקעין השונים. תהליך קבלת האישורים וההיתרים אורך זמן רב וכרוך לעיתים בהוצאות רבות. עיכובים או דחיית בקשות במהלך התהליך עשויים לעכב בניית פרויקטים. עבירה על דיני התכנון והבנייה הינה עבירה פלילית, ובעל מקרקעין

עשוי לחוב באחריות פלילית גם בשל עבירה הנעברת על-ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

6.9.2 הסכמי חכירה – למיטב ידיעת החברה, למעלה מ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), וחלק גדול של המקרקעין שבהם פועלת ישפרו מוכרים מרמ"י בחכירה ארוכת טווח. לפיכך, על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עמן חלות הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. ישפרו עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

6.9.3 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 – במהלך ביצוע עבודות הבנייה, מחויבת ישפרו להתקשר רק עם קבלני בנייה העומדים בדרישות החוק האמור.

6.9.4 חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם – ביום 1 בינואר 2012 נכנס לתוקף חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם (תיקון מס' 8), תשע"א-2011, שלפיו חל איסור על אדם לקבל שירותי כוח אדם מקבלן כוח אדם או שירות מקבלן שירות, אלא אם הם בעלי רישיון. עוד נקבע בתיקון לחוק, כי קבלן כוח האדם או קבלן השירות, לפי העניין, ימציאו העתק מהרישיון למבקש השירות. מי שהתקשר ו/או מי שקיבל שירות מקבלן כוח אדם או מקבלן שירות שאין לו רישיון – דינו קנס. התיקון חל על התקשרות לקבלת שירותים שנערכה או חודשה ממועד כניסתו לתוקף ואילך.

6.9.5 חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה – ביום 19 ביוני 2012 נכנס לתוקפו חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011, שלפיו ניתן לתבוע גם מזמין של שירותי קבלן בתחומי שמירה ואבטחה, ניקיון והסעדה, בגין הפרת חוקי עבודה, ולא רק את הקבלן עצמו. החוק יוצר מנגנון אכיפה מנהלי, הכולל התראות והטלת עיצומים כספיים על מעסיקים המפרים את חוקי העבודה, אשר יהוו חלופה נוספת להגשת כתבי אישום פליליים בגין הפרת חוקי עבודה. כמו כן, מטיל החוק אחריות נרחבת גם על מזמיני שירותים ביחס לאכיפת והבטחת זכויותיהם של עובדי קבלן המועסקים בחצריהם.

6.9.6 שכירות – בתחום המבנים להשכרה, שאותם משכירה הקבוצה לשוכרים שונים, כפופה הקבוצה להוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 המחיל חיובים מסוימים על המשכיר והשוכר וקובע, בין היתר, הוראות בדבר מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר והזכויות בו, טיפול בפגמים במושכר וכיוב'.
התאמת המושכר והזכויות בו, טיפול בפגמים במושכר וכיוב'.

6.9.7 תקני טיב ואיכות – במהלך הבנייה והקמת הפרויקטים של הקבוצה, כפופה הקבוצה, באופן עקיף, לכל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים המשמשים להקמת הפרויקטים כאמור.

6.9.8 אישור רשויות – בסיומה של כל עבודת בנייה על הקבוצה לקבל אישורים מכל הרשויות המוסמכות, לרבות אישורי מכון התקנים, אישור רשויות כיבוי האש, אישורי העיריות וכל רשות מוסמכת אחרת.

6.9.9 חוק רישוי עסקים – בחלק מנכסי הקבוצה, כפופה הקבוצה לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, המחייב קבלת רישיון עסק מן הרשות העירונית הרלוונטית להפעלתו של העסק, בהתאם לייעודו.

6.9.10 אנרגיה – בשל היקף צריכת החשמל המצרפי של הקבוצה, חלות עליה מספר חובות על פי חוק מקורות אנרגיה, תש"ן-1989 והתקנות שהותקנו מכוחו, שעיקרן התייעלות אנרגטית.

6.9.11 שבח מקרקעין – במימוש זכויות במקרקעין שהקבוצה רכשה או חכרה, כפופה שהקבוצה להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, וכן להיטלי השבחה, ככל שאלה יוטלו בחוקי עזר עירוניים בערים שבהן בונה שהקבוצה.

6.9.12 חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 – ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

6.9.13 המרכזים המסחריים של שהקבוצה כפופים לדינים הקשורים לנגישות בעלי מוגבלויות למקומות ציבוריים ולאזורים מסחריים.

6.10 תמצית תוצאות הפעילות

31.12.2022	31.12.2023	פרמטר
102,055	101,343	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
160,992	94,667	רווחים משערוכים (מאוחד)
245,065	175,034	רווחי הפעילות (מאוחד)
84,073	80,367	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
84,073	80,367	סה"כ NOI (מאוחד)*

* סה"כ NOI (חלק התאגיד) זהה לסה"כ NOI (מאוחד).

6.11 סביבה כללית ואזורים גיאוגרפיים

כאמור בסעיף 6.4 לעיל, לצורכי דוח זה, הקבוצה לא חילקה את נכסיה לאזורים. לפרטים אודות סביבה כללית ופרמטרים מאקרו כלכליים ראה סעיף 5 לעיל.

6.12 פילוחים

בהתאם לסעיף 29(א) ל"הנחיית גילוי בנוגע פעילות נדל"ן להשקעה", מחודש דצמבר 2013 (להלן: "הצעת תקנות נדל"ן להשקעה"), בחרה החברה להציג גם את הנכס היחיד שאינו מהותי כנכס מהותי ובהתאם לכך ניתן גילוי רק ביחס לטבלאות הנדרשות כאמור בהצעת תקנות נדל"ן להשקעה. לתאריך הדוח, הנכס "ישפרו סנטר" בערד המופיע במסגרת טבלת הנכסים המהותיים הינו נכס שלא מקיים את רף המהותיות של נכס מהותי.

6.13. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (הנתונים על פי 100%) (באלפי ש"ח)

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה*
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים	הכנסות מרכיבים קבועים	
10,764	41		26,446	14,113	62		25,866	רבעון 1
713	5		26,210	3,675	17		24,784	רבעון 2
2,388	11		25,806	5,991	24		23,727	רבעון 3
8,985	43		25,415	9,911	45		22,763	רבעון 4
12,754	43		93,824	23,980	78		77,958	שנת 2025
12,434	47		84,051	23,169	57		57,117	שנת 2026
2,118	23		76,983	24,320	22		44,215	שנת 2027
92,146	136		560,526	36,856	44		113,260	שנת 2029 <u>ואילך</u>
142,302	349		919,261	142,015	346		389,690	סה"כ

(*) הטבלה לעיל אינה כוללת הכנסות מפדיון. ככלל, בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים, אשר בכל מקרה מהוות שיעור לא מהותי מסך הכנסות הקבוצה. יובהר, כי רק לחלק משוכרי החברה רכיב משתנה בדמי השכירות המשולמים בפועל על ידיהם, מתוכם דמי השכירות של חלק קטן מהשוכרים מורכב מרכיב משתנה בלבד וביחס ליתר הרכיב המשתנה האמור מהווה תוספת לדמי השכירות הקבועים (שמותנית בתנאים ואינה ודאית).

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה נכון לתאריך הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם או הפרה של חוזי השכירות (לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת הקבוצה בהסכמי השכירות ביחס לנכסים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה והשפעתה השלילית על המשק והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה על פעילות החברה (ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון), משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 17 להלן.

6.14. שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי

השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שידוך ענפי	ביטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מיום 31 בדצמבר 2023 (ואופציות להארכה), תוך חלוקה לשכבות הכנסה	פירוט נוסף
שוכר א' – שופרסל*	מסחר קמעונאי	16,897	16.7%	צמוד מדד + העלאה בעת חידוש אופציה	קמעונאות	אין	בין 25 חודשים לבין 88 חודשים ללא תקופות האופציה ו בין 88	השוכר שוכר מסחר קמעונאי

פירוט נוסף	תקופת ההתקשרות שנותרה מיום 31 בדצמבר 2023 (ואופציות תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	ביטחונות	שיוך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	השוכר
5-ב- נכסים ¹⁸	חודשים לבין 219 חודשים כולל חידושי אופציות, ובממוצע – 57 חודשים ללא תקופות אופציה ו 154 חודשים כולל אופציות							

* הקבוצה התקשרה במספר חוזי שכירות לגבי מספר נכסים מניבים, במהלך עסקים רגיל ובתנאי שוק, כאשר ההתקשרות הנה לגבי כל נכס בנפרד. יצוין כי הכנסות החברה מדמי שכירות המשולמים על-ידי שופרסל, מתייחסות לשטחי שכירות במתחמים שונים של החברה ולהערכת החברה, לא קיימת תלות בין חוזי השכירות השונים, שנחתמו עם שופרסל כאמור.

6.15. התאמה לרווחי FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב.

ה-FFO כהגדרתו, מבטא רווח נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים), בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים מניבים, בתוספת פחת והפחתות בגין נדל"ן והמיסים שנוקפו בגינם.

החברה מפרסמת את תוצאות ה-FFO בדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי NAREIT – ארגון חברות ה-“REIT” בארה"ב. החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-FFO משקף באופן נאות פן של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואת תוצאות פעילות החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות, ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב אחרות.

בתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נוצר לחברה FFO שלילי לפי גישת ההנהלה שהסתכם בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, לעומת סך חיובי של כ-20.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ב-FFO מול התקופה המקבילה נובע בעיקרו מגידול בהוצאות ריבית כתוצאה מעליית ריבית הפריים אשר השפיעה באופן ניכר על עלויות המימון ברוב האשראי של הקבוצה. הוצאות המימון בתקופת הדוח שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023 הסתכמו בסך של כ-121 מיליון ש"ח, לעומת 88 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

יש להדגיש כי ה-FFO*:

¹⁸ קרי, הנכסים: ישפרו סנטר מודיעין, קרית יהודית באר שבע, ישפרו סנטר ערד, ישפרו סנטר נס ציונה וישפרו סנטר קרית גת.

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי החשבונאות המקובלים.
- לא משקף מזומנים 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 מבוקר ו/או סקור על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.
- אינו מתייחס לרווחי/הפסדי שערך.

2022	2023	
107,921	25,900	רווח (הפסד) נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
		התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969
(160,992)	(94,667)	שינויים בערך נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
37,028	21,773	מסים נדחים בגין התאמות
4,151	4,146	פחת והפחתות
18,014	2,178	הוצאות מימון שאינן תזרימיות בנטרול המס
6,122	(40,670)	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969
		התאמות נוספות:
8,173	29,756	הוצאות ריבית רעיונית מחברת האם
6,513	3,941	הפרשי הצמדה בנטרול המס
20,808	(6,973)	FFO לפי גישת ההנהלה

(* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי 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.

6.16.

גילוי לעניין פרויקטי נדל"ן מניב מהותיים (ברמת המאוחד ובאלפי ש"ח)

כאמור לעיל, לתאריך הדוח, הנכס "ישפרו סנטר" בערד המפורט במסגרת טבלאות הנכסים המהותיים להלן, הינו נכס שלא מקיים את רף המהותיות של נכס מהותי.

יצוין כי הטבלאות בסעיף זה להלן אינן כוללות את הנכס הידוע בשם "ישפרו סנטר בית שאן" אשר נמכר ביום 5 ביולי 2023 לתנופורט¹⁹, בתמורה לסך של 36.55 מיליון ש"ח, כאשר שווי הנכס, על פי הערכת השווי האחרונה שנערכה ליום 31 בדצמבר 2022, היה כ-40.6 מיליון ש"ח.

6.16.1. ישפרו סנטר ערד

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע											שם הנכס ומאפייניו			
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף תקופה (%)	רווחי שערוד	יחס שווי הנכס לשוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה	הכנסות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה		ערך בספרים בסוף תקופה	תקופה	
היוון הכנסות לפי דמי שכירות של 41 ש"ח למ"ר מאוכלס ו-50 ש"ח למ"ר פנוי וכ-20 אלף ש"ח בחודש לתחנת התדלוק. שיעורי היוון: שטחים מושכרים לפי 7%, תחנת תדלוק לפי 7.25% ושטחים פנויים לפי 7.75%. השמאי הפחית 7.5% מהשווי בגין מושע ועוד 170 אלף ש"ח בגין דמי היוון.	גישת היוון + גישת החילוץ	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'י	41	91%	---	---	6.8%	7.4%	7.4%	997	927	13,500	13,500	2023	אזור	ישפרו סנטר ערד
		ברק פרידמן קפלנר	40	91%	1,460	---	6.1%	6.9%	6.6%	894	885	13,500	13,500	2022	ערד ²⁰	

¹⁹ חברה בבעלות מלאה של בעלי השליטה בחברה (בשרשרת ובחלקים שווים) שהינה תאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק החברות.
²⁰ רחוב שמי 4, אזור התעשייה ערד במקרקעין הידועים כגוש 38203, חלקות 31, 30 ו-44.
²¹ הנכס נרכש לפני למעלה מ-10 שנים.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										תקופה	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף תקופה (%)	רווחי שיעור	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה	הכנסות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה		ערך בספרים בסוף תקופה	תקופה	שם הנכס ומאפייניו
וכ-19 אלף ש"ח בתחנת התדלוק. שיעורי הייוון: שטחים מושכרים לפי 7%, תחנת תדלוק לפי 7.25% ושטחים פנויים לפי 7.75%. השמאי הפחית 5% מהשווי בגין מושע ועוד 160 אלף ש"ח בגין דמי הייוון.		שימקביץ ושות'														
<p>ישפרו סנטר ערד הינו מתחם מסחרי פתוח הממוקם על כביש 31 בכניסה הדרומית לעיר ערד הנפרס על פני מגרש בשטח של 16,394 מ"ר. במתחם כ- 3,300 מ"ר בנויים וכ- 300 חניות. במרכז המתחם ניצב סניף שופרסל בשטח של כ-2,800 מ"ר וכן תחנת דלק. הנכס בחכירה מהוונת מרמ"י בהתאם להסכם מיום 6.12.2011. לתקופה בת 49 שנים המסתיימת ביום 5.12.2060. וכן תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה. 50% מזכויות החכירה בנכס רשומות על שם חברת פיתוח א. א (1999) יזום תבונה חדשנות בע"מ (לשעבר: ש.י.ל.ה – ערד בע"מ), שהינה שותפתה של החברה בנכס כמפורט להלן (להלן: "השותף")²².</p> <p>שעבודים ומגבלות משפטיות על הנכס – במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') משכנתא קבועה יחידה או שעבוד קבוע יחיד (לפי העניין), מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024; החברה ביצעה את האמור במהלך חודש מרץ 2024. הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק תכנון ובניה לפי שטר 324/2012/1 מיום 5.1.2010.</p> <p>ביום 9 במרץ 2008 התקשרה החברה והשותף בהסכם שיתוף, כפי שתוקן בימים 31 בדצמבר 2012 ו-20 בינואר 2013, לביצוע וניהול משותף של הפרויקט המסחרי לרבות הפעלת תחנת התדלוק (להלן: "העסקה המשותפת" ו-"הסכם השיתוף", בהתאמה) כאשר חלקו של כל אחד מהצדדים בעסקה המשותפת יהיה 50%. ניהול העסקה המשותפת יעשה באמצעות הנהלה משותפת אשר כוללת נציג מטעם כל צד (להלן: "ההנהלה"), כאשר ההחלטות יתקבלו ברוב קולות. ההחלטות בנושאים הבאים טעונות הסכמה פה אחד: תקציב העסקה המשותפת; החלטות הקשורות בקבלת מימון, תנאי המימון, מועדי קבלתו והביטחונות שינתנו על ידי הצדדים לגורם מעמיד מימון; כל עסקה עם בעל עניין. הצדדים התחייבו להביא לידיעת הצד שני בכל מקרה בו ידוע להם כי קיים ניגוד עניינים, וכן הוסכם כי כל התקשרות לתאגיד קשור לישראל או לשותף תעשה בתנאי השוק המקובלים ונהוגים באותה עת. עוד כולל ההסכם מנגנון דילול מקום בו אחד הצדדים לא העמיד את חלקו בעסקה המשותפת וכן זכות סירוב ראשונה בעת העברת זכויות של מי מהצדדים (למעט לנעבר מורשה כהגדרתו בהסכם). יצוין כי החברה תהא רשאית לקחת בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי מימון ו/או הלוואה מכל מוסד פיננסי, אשר תהיה מובטחת במשכנתא על זכויותיה של החברה במקרקעין ו/או בנכס. כאמור, ביום 25 בינואר 2024 הגישה ישפרו לבית המשפט תביעה לפירוק השיתוף בנכס זה.</p>															50%	חלק התאגיד (%)
<p>275,3 שטח במ"ר לפי שימושי</p>																

²² שהינה חברה בשליטתו של מר אלטר יהודה אריה. ביום 25 בינואר 2024 הגישה ישפרו לבית המשפט תביעה לפירוק השיתוף בנכס זה. ביום 28 במרץ 2024 הגיש השותף את כתב הגנתו.

6.16.2. מודיעין ג' – חטיבת קרקע

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע נכון לתאריך הדוח				נתונים כספיים							שם הנכס ומאפייניו			
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערות			פרטים			
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערין לשנה (בניכוי הגידול בהתחייבות)	ערך בספרים בתום שנה ****	שווי הוגן בתום השנה ****	תקופה			
התוכנית הכוללת – הופקדה ב – 23/8/2023	58,153 מ"ר	מסחר ותעסוקה	58,153 מ"ר	ייעוד לתעשייה	שווי לדונם 7.5 מיליון, שווי פוטנציאל תכנוני מסחר- לפי 8,500 ש"ח למ"ר, תעסוקה – לפי 2,500 ש"ח למ"ר בניכוי עלות ההקמה עבור קיבוץ שעלבים	גישת ההשוואה	קונפורטי רביב גולדנברג	23,730	97,300	97,300	2023			
					שווי לדונם 7.5 מיליון ש"ח	גישת ההשוואה	ירון ספקטור בעל ניסיון של 32 שנה	14,570	73,570	73,570	2022	אזור: מודיעין	המטבע: ש"ח	
													מועד רכישת הקרקע: 12/5/2002	מקורות באלפי ש"ח: עלות הקמה
														חלק התאגיד: **82%
														שיטת הצגה בדו"ח המאוחד: שווי הוגן
														עלות הקרקע: ---23
														שטח במ"ר, לפי שימושים: ---

מודיעין ג' – חטיבת קרקע *

- * חלקות 15-19 בגוש 5890, שד' המלאכות, "מרכז עינב", מודיעין-מכבים-רעות. חלקים בלתי מסוימים (82%) ב-5 חלקות בקרקע רציפה ששטחן הכולל הינו 16,615 מ"ר. החלקות מהוות כיום חטיבת קרקע ריקה ופנויה. הנכס בחכירה מהוונת (ב-82% מהזכויות בנכס) בהתאם להסכם מיום 12.5.2002 לתקופה בת 49 שנים המסתיימת ביום 11.5.2051 וכן תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- ** לפרטים אודות הסכם השותפות עם קיבוץ שעלבים ראה סעיף 6.17.1.11 להלן.
- *** ביום 30 במרץ 2023, ישפרו התקשרה בשני הסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי מקומי בסכום כולל של 80 מיליון ש"ח עפ"י החלוקה המפורטת להלן: (1) הלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח, נושאת ריבית בשיעור של פריים + 1.3%, המוארכת מעת לעת ומועד פירעונה (קרן וריבית) הנוכחי הינו ביום 21 במרץ 2024 ו-(2) הלוואה בסך של 20 מיליון ש"ח, נושאת ריבית בשיעור של פריים+1.85%, אשר תפרע (קרן וריבית) עד ליום 30 במרץ 2027. יצוין כי במסגרת ההתקשרויות האמורות, בעלי השליטה בחברה העמידו ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, וכן נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה מסי' שטר 1468/2023/2 ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי המקומי על מלוא זכויות ישפרו במקרקעין.
- **** בניכוי התחייבויות בניה לקיבוץ שעלבים בגין הסכם הקומבינציה, בסך כ-15,000 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-30 בדצמבר 2023.
- ***** יצוין כי לאור העובדה שהשפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח של החברה מהווה לפחות 10% מהרווח וכן מהווה 5% מההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הערכת השווי הינה מהותית מאוד כהגדרתה בעמדת משפטית מספר 105-23 : פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי ומצורפת כנספח א' לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה חמישה נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד: ישפרו סנטר מודיעין, ישפרו סנטר קרית גת, ישפרו פלאנט באר שבע, קרית יהודית תעשייה, וישפרו סנטר נס ציונה.

6.17.1 **ישפרו סנטר מודיעין**

ישפרו סנטר מודיעין (להלן: "המתחם") הינו מרכז בילוי וקניות באזור מודיעין, הנפרש על פני למעלה מ-37,300 מ"ר ומספק חוויות קנייה, בידור ותרבות. במתחם קיים מגוון רחב של בתי אופנה, הנעלה, מסעדות ובידור. ניתן למצוא במתחם מותגים מובילים כמו שופרסל דיל, שופרסל סטוק, כיתן, כליזמר, כתר, ללין, למטייל, סבון, סטימצקי, פולגת, פעמית סטור, פרופורציה, צ'לידרנס פלייס, דלתא, אופטיקה הלפרין, א.ל.מ., אופיס דיפו, גרעיני עפולה חממה, אייבורי, סופר פארם, מגה ספורט, קסטרו, פוקס, פוט לוקר, פוקס הום, אפרודיטה, תמנון, H&O, דרך היין, איירופלקס, אופנת גלורי, הודיס ומורד בייבי – מוצרי תינוקות. עוד כולל המתחם מסעדות ובתי קפה, דוגמת קפה ארומה, מקדונלד'ס, פורטופינו, רולדין, ג'מס, טקומי, רוזה, בורגנים, אוסליבן, ועוד. בנוסף, כולל המתחם אולמות קולנוע מבית הוט סינמה, מסלולי באולינג ומתקני משחק לנוער וילדים.

המתחם מורכב משלוש חטיבות קרקע סמוכות שעליהן בנויים מבנים המושכרים כמפורט לעיל, כדלקמן:

- "מודיעין א' צפון": גוש 5890 חלקות 6 ו-7 (מגרשים 102, 103), בהם בנויים כ-7,884 מ"ר למסחר ברוטו. חלק החברה ב"מודיעין א' צפון" הינו 82%.
 - "מודיעין א' דרום": גוש 5890 חלקות 10, 11, 12 ו-13 (מגרשים 121, 122, 123, 124), בהם בנויים כ-22,894 מ"ר למסחר ברוטו. חלק החברה ב"מודיעין א' דרום" הינו 82%.
- (להלן יחד: "מודיעין א'")
- "מודיעין ב": גוש 5891 חלקות 17-18 במודיעין (מגרשים 105-106), בהם בנויים כ-6,568 מ"ר למסחר ברוטו. חלק החברה ב"מודיעין ב" הינו 100%.

כאמור, חלק החברה במודיעין א' הינו 82% והיתרה (18%) מוחזקת על ידי שעלבים קבוצת פועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "הקיבוץ")²⁴. חלק החברה במודיעין ב' הינו 100%. לאור העובדה כי מודיעין א' ומודיעין ב' הינם נכסים בעלי מאפיינים כלכליים דומים, סיכונים דומים ונסקרים יחדיו בידי הנהלת החברה לשם הערכת ביצועים באופן שמבחינה מסחרית, תפעולית וניהולית, מתייחסת החברה אל מודיעין א' ומודיעין ב' כמכלול עסקי אחד, ושלוש חטיבות הקרקע והמבונה עליהם

²⁴ יצוין, כי בנסיח רישום המקרקעין, רשומות 100% מזכויות החכירה על שם החברה, אף כי 18% מן הזכויות מוחזקות על ידי החברה בנאמנות עבור הקיבוץ.

מוצגות כנכס מהותי מאוד באופן מקובץ. כאשר מובהר, כי לקיבוץ אין כל זכות קניינית או זכות אחרת במודיעין ב'.

יצוין כי לצד שלוש חטיבות קרקע אלו, בחזקת החברה (82%) והקיבוץ (18%) חטיבת קרקע לפיתוח בשטח של כ-17 דונם (המשועבדת לתאגיד בנקאי מקומי), המכונה גם "מודיעין ג" כמפורט בסעיף 6.16.2 לעיל.

6.17.1.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו סנטר מודיעין (נתונים לפי 100%, חלק התאגיד המשוקלל בנכס: מודיעין א' - 82%, מודיעין ב' - 100%)
שם הנכס	ישפרו סנטר מודיעין
מיקום הנכס	שדרות המלאכות, מודיעין מכבים רעות
שטחי הנכס במ"ר (מסחר)	25 37,346
מבנה ההחזקה בנכס	ישירות בנכס
חלק התאגיד בפועל בנכס (משוקלל)	מודיעין א' - 82%, מודיעין ב' - 100%
ציון שמות השותפים לנכס	הקיבוץ (כהגדרתו לעיל) הינו שותף של החברה במודיעין א' (18%)
תאריך רכישת הנכס*	26 בפברואר 1998
פירוט זכויות משפטיות בנכס	ביחס למודיעין א' – חכירה מהוונת (ב- 82% מהזכויות בנכס) ²⁶ בהתאם להסכם מיום 12.5.2002 לתקופה בת 49 שנים המסתיימת ביום 11.5.2051 וכן תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה; ביחס למודיעין ב' – בהתאם להסכם מיום 3.8.2005 לתקופה בת 49 שנים המסתיימת ביום 2.8.2054 וכן תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מצב רישום זכויות משפטיות	הזכויות רשומות על שם ישפרו
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר	26,838
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)	מודיעין א' - פעילות משותפת מודיעין ב' – איחוד מלא

* תאריך רכישת הקרקע שעליה נבנה הנכס על ידי ישפרו.

²⁵ שטח המגרש במ"ר 55,241 מ"ר (מודיעין א' – 40,558 מ"ר, מודיעין ב' – 14,683 מ"ר).
²⁶ 18% מן הזכויות מוחזקות ע"י ישפרו בנאמנות לטובת הקיבוץ.

בתאריך רכישת הנכס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ישפרו סנטר מודיעין (נתונים לפי 100%, חלק התאגיד המשוקלל בנכס: מודיעין א' - 82%, מודיעין ב' - 100%)
		2022	2023	
---	עלות הרכישה/ההקמה (במטבע המסחרי) ²⁷	516,732	561,580	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
26/02/1998	מועד הרכישה	516,732	561,580	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
---	שיעור תפוסה (%)	(24,761)	50,203	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
---	NOI (במטבע המסחרי)	89%	92%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		24,620	25,316	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		30,636	33,278	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		104	94	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)
		---	---	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) *
		27,683	30,675	NOI (אלפי ש"ח)
		27,683	30,675	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
		5.36%	5.46%	שיעור תשואה בפועל (%)
		5.41%	5.46%	שיעור תשואה מותאם (%)
		76	74	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח

* לא התקיים שוני בדמי השכירות הממוצעים למ"ר בשיעור של 10% לשנה או יותר מדמי השכירות שהיו לגבי אותם שטחים בעבר.

6.17.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	ישפרו סנטר מודיעין (נתונים לפי 100%, חלק התאגיד המשוקלל בנכס: מודיעין א' - 82%, מודיעין ב' - 100%)
הכנסות:		
באלפי ש"ח		
25,631	28,028	מדמי שכירות – קבועות
825	845	מדמי שכירות- משתנות
4,010	4,238	מדמי ניהול
---	---	מהפעלת חניונים
170	166	אחרות
30,636	33,278	סה"כ הכנסות
עלויות:		
באלפי ש"ח		
2,953	2,602	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	פחת
---	---	אחרות
2,953	2,602	סה"כ עלויות:
27,683	30,675	רווח:
27,683	30,675	NOI:

6.17.1.4 שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור הנכס המשויך לשוכר	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד המשוקלל ל בנכס: מודיעין א' - 82%, מודיעין ב' - 100%)
מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה (שנים)					
ישפרו תהא רשאית לשעבד את זכויותיה בזכויותיה במקרקעין בכפוף לחתימת מקבל השעבוד כי זכויותיו של השוכר על פי הסכם השכירות לא יפגעו.	אין	הצמדה למדד; עלייה בעת חידוש האופציה בתקופה הארכה הראשונה בשיעור של 3% ובתקופת הארכה השנייה בשיעור של 6%.	שתי תקופות הארכה, כל תקופה 8 שנים	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה לאחר 31 בדצמבר 2023 – 7 שנים ושלושה חודשים	קמעונאות	לא	כן	17.46%	שוכר א' – שופרסל
אין	פיקדון כספי בסך של 63,000 ש"ח בתוספת מע"מ בתקופת הארכה הראשונה ופיקדון כספי בסך של 66,150 ש"ח בתוספת	הצמדה למדד; עלייה בעת חידוש האופציה בתקופה הארכה השנייה בשיעור של 5% כמו כן, דמי השכירות יעודכנו	שתי תקופות הארכה, כל תקופה 5 שנים	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה לאחר 31 בדצמבר 2023 – 11 שנה ו-11 חודשים	בידור	לא	כן	7.72%	שוכר ב'

תיאור הסכם השכירות					שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד המשוקלל בנכס: מודיעין א' - 82%, מודיעין ב' - 100%)
מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)					
	הפרשי הצמדה ומע"מ.	בהתאם לכמות כרטיסי הקולנוע שנמכרה באותה שנה, עפ"י המנגנון המפורט בהסכם.							

6.17.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					ישפרו סנטר מודיעין (נתונים לפי 100% חלק התאגיד המשוקלל בנכס: מודיעין א' - 82%, מודיעין ב' - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח					
105,874	22,531	23,999	26,562	28,170	מרכיבים קבועים**
---	---	---	---	---	מרכיבים משתנים (אומדן)*
105,874	22,531	23,999	26,562	28,170	סה"כ

* בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות ישפרו מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח (לפרטים נוספים ראה הערה לסעיף 6.13 לעיל).

** בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

*** הטבלה כוללת דמי שכירות כולל תקופות אופציה.

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר**					ישפרו סנטר מודיעין (נתונים לפי 100% חלק התאגיד המשוקלל בנכס: מודיעין א' - 82%, מודיעין ב' - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח					
31,038	12,455	15,730	21,780	25,976	מרכיבים קבועים*
---	---	---	---	---	מרכיבים משתנים (אומדן)
31,038	12,455	15,730	21,780	25,976	סה"כ

* בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

** הטבלה כוללת דמי שכירות ללא תקופות אופציה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי ישפרו נכון לתאריך הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם או הפרה של חוזי השכירות (לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת ישפרו בהסכמי השכירות ביחס לנכסים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה והשפעתה השלילית על המשק והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה על פעילות החברה (ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון), משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 17 להלן.

6.17.1.6 מימון מסוים

נכון לתאריך הדוח, לא קיים מימון מסוים אשר שימש לרכישת הנכס.

6.17.1.7 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לתאריך הדוח, לא מבצעת החברה השבחות מהותיות בנכס.

6.17.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') משכנתא קבועה יחידה או שעבוד קבוע יחיד (לפי הענין), מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024. רישום זה בוצע במהלך חודש ינואר 2024.

הסכום המובטח ע"י השעבוד (ליום 31 בדצמבר 2023) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
---	ביחס לגוש 5890 חלקה 7, הערה בדבר אתר עתיקות מס' שטר 25913/2003/3 אשר נרשמה ביום 30.9.2003. כמו כן, קיימת הערה בדבר אתר עתיקות מס' שטר 24752/2003/1007 אשר נרשמה ביום 16.9.2003.	אתר עתיקות	מגבלות
---	במסגרת פשרה בהליכים מול ריט 1 אשר קיבלה תוקף של פסק דין, הוסכם כי סך החובות אשר יובטחו בשעבודים על הנכס, לא יעלו יחד על סך של 340 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.17.1.11 להלן.	תקרת שעבוד	מגבלות
980 מיליון ש"ח	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הנאמן, ללא מגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה	שעבוד

6.17.1.9 פרטים אודות הערכת השווי של מודיעין א'

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו סנטר מודיעין (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס: מודיעין א' - 82%)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
414,442	448,150	השווי שנקבע (באלפי ש"ח) ***	
ירון ספקטור	קונפורטי רביב גולדנברג	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
21,186	21,273	שטח בר-השכרה (Gross) שנקח (Leasable Area) בחשבון בחישוב (מ"ר) שיעור תפוסה*	
87%	91%	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה*	
92	93	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
24,025	26,029	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
---	---	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנקח לצורך הערכת השווי (%)	
6.2%	6.2%		

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו סנטר מודיעין (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס: מודיעין א' - 82%)	
---	---	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות (%)	
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**			
396,190	410,910	עלייה של 0.5%	
460,330	480,040	ירידה של 0.5%	
		שיעור היוון	

הערכת השווי מצורפת כנספת א' לדוח תקופתי זה.

* הערכת השווי אינה מתייחסת באופן פרטני לשיעור התפוסה, לרבות שעורי תפוסה לשנה +1 ו- +2, וכן לדמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 ו- +2.

** הערכת השווי אינה כוללת ניתוח רגישות לדמי שכירות ממוצעים.

6.17.1.10 פרטים אודות הערכת השווי של מודיעין ב'

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו סנטר מודיעין (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס: מודיעין א' - 82%)	
102,290	113,430	השווי שנקבע (באלפי ש"ח) ***	
ירון ספקטור	קונפורטי רביב גולדנברג	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
6,107	6,107	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) שיעור תפוסה*	
100%	100%		
81	90	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה*	
6,356	6,985	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
---	---	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
6.1%	6.0%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
---	---	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות (%)	
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**			
91,110	104,590	עלייה של 0.5%	
107,670	123,860	ירידה של 0.5%	
		שיעור היוון	

הערכת השווי מצורפת כנספת א' לדוח תקופתי זה.

* הערכת השווי אינה מתייחסת באופן פרטני לשיעור התפוסה, לרבות שעורי תפוסה לשנה +1 ו- +2, וכן לדמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 ו- +2.

** הערכת השווי אינה כוללת ניתוח רגישות לדמי שכירות ממוצעים.

<p>הסכם עסקה משותפת / קומבינציה עם קיבוץ שלעבים ביחס למודיעין א'</p>	<p>ביום 26 בפברואר 1998 התקשרה ישפרו עם שעלבים קבוצת פועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "הקיבוץ") בהסכם בקשר עם מקרקעי מודיעין א' (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), לפיו הקיבוץ ימכור ויעביר לישפרו, במושע, 82% מכל זכויותיו בקרקע הפרויקט, והקיבוץ יחזיק, במושע, 18% מכל הזכויות כאמור. בתמורה התחייבה ישפרו להקים את הנכס על גבי המקרקעין כאשר ישפרו התחייבה לבנות 18% משטחי הבניה שיוקצו לטובת הקיבוץ. הפרויקט ינוהל בידי הנהלה משותפת אשר תמנה ארבעה נציגים מטעם ישפרו ונציג אחד מטעם הקיבוץ. כל החלטה שתקבל ברוב דעות. יחד עם זאת, החלטות בנושאים שלהלן טעונות גם את נציג הקיבוץ: (1) מכירת מגרשים בלתי מבונים במקרקעין; (2) פעולה לשינוי ייעוד הפרויקט מזה המוגדר בתוכנית עפ"י תב"ע מד/20; (3) התקשרות עם בעל ענין, לרבות עסקה עם עובד של בעל ענין בקשר עם הפרויקט; (4) כל החלטה העומדת בסתירה להוראות הסכם הקומבינציה.</p>
<p>הליך משפטי עם ריט 1 בע"מ</p>	<p>1. ביום 24 במרץ 2021 התקשרה החברה בהסכם להעמדת בטוחה עם ריט 1 בע"מ, ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "ריט 1"), במסגרתה העמידה ריט 1 ערבות בנקאית לטובת החברה בסך 213 מיליון ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2021 ובהתאם נרשמה משכנתא מדרגה שניה על הנכס לטובת ריט 1.</p> <p>2. באותו המועד, התקשרו ישפרו וריט 1 בהסכם אופציה לרכישת 75% הנכס "ישפרו סנטר מודיעין" ע"י ריט 1 בתמורה לסך של 281.5 מיליון ש"ח ובהפחתת ה-FFO הנגזר מהנכס החל מיום 1 בינואר 2021 ועד מועד התשלום התמורה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס (להלן: "האופציה"). ריט 1 הייתה זכאית לממש את האופציה החל מ"יום ביטול עסקת ביג", שהינו: מועד סירוב הממונה על התחרות (להלן: "הממונה") לאשר התקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג") לרכישת הנכס ע"י ביג, ועד המוקדם מבין 30 יום מיום ביטול עסקת ביג או יום 31.12.2021. לפרטים על אודות הסכם הפרשה עם ביג לפיו שילמה הקבוצה לביג סכום של 40 מיליון ש"ח ראה ביאור 3.ד.16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.</p> <p>3. ביום 1 ביולי 2021 הודיעה הממונה כי ניתן אישור לעסקת ביג וביום 4 ביולי 2021 דיווחה ריט 1 לציבור כי האופציה אינה בתוקף עוד. עם זאת, ביום 26 בדצמבר 2021 הודיעה ריט 1 על מימוש האופציה, לטענתה, בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה (להלן: "הסכם המכר"). בהתאם, ישפרו השיבה כי התנאים למימוש האופציה לא התקיימו ומשכך הודעת המימוש נשלחה שלא כדין.</p> <p>4. ביום 2 בינואר 2022 ריט 1 פעלה לרישום הערות אזהרה על הנכס, וזאת (לטענתה) מכוח הוראות הסכם האופציה (להלן: "הערות האזהרה").</p> <p>5. ביום 27 בינואר 2022 הגישה ישפרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "בית המשפט") תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה כנגד ריט 1²⁸ במסגרתו עתרה ישפרו כי: (א) בית המשפט יצהיר שהודעת המימוש של ריט 1 נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה וכי האופציה לא מומשה כדין ולכן היא אינה מחייבת את הצדדים; (ב) בית המשפט יצהיר שהסכם המכר אינו בתוקף וכי ישפרו וריט 1 חופשיים ומשוחזרים מכל התחייבות וטענה, האחת כלפי השנייה מכוח הסכם האופציה או הסכם המכר; (ג) להורות לריט 1 למחוק את הערות האזהרה. במקביל הגישה ישפרו בקשה לסעד זמני במסגרתה התבקש בית המשפט להורות על מחיקת הערות האזהרה.</p> <p>6. ביום 10 במרץ 2022 התקבלה החלטת בית המשפט במסגרתה הורה בית המשפט לריט 1 למחוק את הערות האזהרה. יחד עם זאת, בית המשפט הביע עמדתו, באופן לכאורי בלבד ומבלי לקבוע מסמרות, כי האופציה מומשה כדין.</p> <p>7. ביום 17 במרץ 2022 הגישה ריט 1 בקשה למתן סעד זמני של איסור דיספוזיציה וכן תביעה שכנגד לאכיפת הסכם המכר.</p> <p>8. לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים בבקשה לסעד הזמני שהגישה ריט 1, הגיעו הצדדים להסדר לפיו ככל שישפרו תרצה לבצע דיספוזיציה בנכס, היא תידרש למסור לריט 1 הודעה בכתב של 21 ימים מראש על הכוונה לבצע את אותה עסקה, על מנת שריט 1 תוכל לנקוט בהליכים כפי שתמצא לנכון נוכח כוונה זו לבצע עסקה. בהתאם, בחודש אפריל 2022 נמחקה הערת האזהרה שנרשמה על ידי ריט 1.</p> <p>9. בחודש דצמבר 2022 התקיים הליך גישור במהלכו הגיעו הצדדים להסדר פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין, במסגרתו הוסכם, כדלקמן (להלן: "הסכם הפשרה"):</p> <p>9.1 בעלי השליטה והחברה ישיבו את הערבויות הבנקאיות אשר העמידה ריט 1 לטובתם עד ליום 8 בינואר 2023. הדבר בוצע בעיתו, ובהתאם, נמחקה המשכנתא מדרגה שנייה שהיתה רשומה על הנכס לטובת ריט 1.</p> <p>9.2 ישולם לריט 1 סך של כ-25 מיליון ש"ח בגין ריבית, מתוכם 7 מיליון ש"ח עד ליום 8 בינואר 2023 ויתרה בסך 18 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2023 (הסכום האמור שולם ביום 1 בינואר 2024).</p> <p>9.3 בעלי השליטה ו/או החברה ו/או ישפרו יהיו רשאים ללא צורך בהודעה מוקדמת לשעבד את הנכס לטובת גורם מממן (להלן: "המממן החדש") ולרשום לטובתו משכנתא ושעבוד חדשים ובלבד שסך החובות אשר יובטחו בשעבודים על הנכסים המניבים במודיעין, לא יעלו יחד על סך של 340 מיליון ש"ח. יצוין כי יצירת שעבודי המממן החדש כפופה לאישור המממן החדש, בנוסח שיאושר ע"י ריט 1 שלא תתנגד אלא מטעמים סבירים, כי ככל שרכישת הנכס, כולם או חלקם, תאושר ע"י כל ערכאה שיפוטית, או בהסכמה בין ריט 1 ובין ישפרו, אזי יסכים המממן החדש</p>

<p>להסרת כל שעבודי המממן החדש בתוך 30 יום ממועד דרישת ריט 1 בכתב, כנגד פירעון החוב למממן החדש.</p> <p>9.4. אין בהסכם הפשרה כדי לפגוע בכל זכות /או טענה מטענות הצדדים שהועלו במסגרת ההליכים בעניינם.</p> <p>10. יצוין כי הסכם המכר (המותנה במימוש האופציה) קובע כי אם ההסכם לא ימומש "מכל סיבה אחרת" שאינה התנגדות הממונה כאמור לעיל, ישפרו תשלם לריט 1 פיצוי מוסכם בסך 12 מיליון ש"ח. לכאורה, משמעות האמור הינה כי ככל שלא יושלם הסכם המכר, כי אז ריט 1 תהא זכאית לטעון לזכאות לתשלום בסך של 12 מיליון ש"ח בתמורה להעמדת הבטוחה. החברה, ישפרו ובעלי השליטה שמרו על זכויותיהם וטענותיהם בקשר לזכאות האמורה, ויטענו כי מעשיה ומחדליה של ריט 1 שוללים ממנה את הזכאות לתשלום סך 12 מיליון ש"ח או חלקם. לאור השלב המקדמי של ההליכים כמו גם לאור העובדה שסכום הבטוחה הושב לריט 1 בתוספת ריבית, לא ניתן לעת עתה לאמוד את סיכוייה של ריט 1 לקבלת 12 מיליון ש"ח במלואם או בכלל, או את טענות ישפרו ובעלי השליטה לגבי הטענות הנוגעות להתנהלותה של ריט 1 בתקופה שלאחר יום 1 בינואר 2021.</p> <p>11. נכון לתאריך הדוח, החברה, ישפרו, בעלי השליטה בה וריט 1 מצויים בהליכי גילוי מסמכים ושאלונים במסגרת ההליכים המשפטיים.</p> <p>להערכת החברה ויועציה המשפטיים, בין היתר בשים לב לכך שההליכים המשפטיים מצויים בשלב מקדמי, הסיכויים שהתביעה של הקבוצה תתקבל והתביעה של ריט 1 תדחה גבוהים מהסיכויים שהתביעה של הקבוצה תידחה ושהתביעה של ריט 1 תתקבל. על אף שהחברה סבורה כי נמוכים הסיכויים שתתקבל תביעת האכיפה של ריט 1 למכירת 75% מהחזקות החברה ביישפרו סנטר מודיעין, החברה אמדה את חשיפתה המירבית למקרה זה, שאינו סביר להשקפת החברה, בהפחתה של כ-72 מיליון ש"ח בהון העצמי.</p>	
---	--

6.17.2. ישפרו סנטר קרית גת

ישפרו סנטר קרית גת היה המרכז המסחרי הראשון שנבנה על ידי ישפרו. הוא נחנך בשנת 2002 ונבנה במתכונת "פאוור סנטר" עירוני במטרה להעניק לקהל לקוחותיו חווית קניות מהנה ונוחה. במרכז פועלים כ-45 בתי עסק והוא משתרע על פני כ-20,000 מ"ר. בין השוכרים הבולטים במתחם ניתן למצוא את שופרסל, סולתם, סלקשיין, 1001 דברים, קופות חולים לאומית, מאוחדת, מכבי וכללית, רשת סקרה, הוניגמן, קיווי בגדי ילדים, ליאור מוצרי חשמל, לידר בגדי ילדים, המרכז לעודפי חשמל, פיצה בריבוע, מסעדת קמילה, פיצה האט ועוד.

6.17.2.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו סנטר קרית גת (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
ישפרו סנטר קרית גת	שם הנכס
רחוב שד' מלכי ישראל 178 פינת שד' אגוז, שכונת "ההעפלה", קרית גת ²⁹	מיקום הנכס
20,250 ³⁰	שטחי הנכס במ"ר (מסחר)
ישירות בנכס	מבנה החזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
7 בנובמבר 1999	תאריך רכישת הנכס*
חכירה מהוונת בהתאם להסכם מיום 7.11.1999 לתקופה בת 49 שנים המסתיימת ביום 6.11.2048 וכן תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות רשומות על שם ישפרו	מצב רישום זכויות משפטיות
אין ³¹	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)

* תאריך רכישת הקרקע שעליה נבנה הנכס, על ידי ישפרו.

²⁹ במקרקעין הידועים כגוש 2436 חלקה 29.

³⁰ שטח המגרש במ"ר 18,435 מ"ר.

³¹ החברה הגישה תוכנית לבינוי 500 מ"ר נוספים במפלס העליון בנכס. נכון לתאריך הדוח התוכנית לא אושרה וטרם התקבל היתר בניה.

6.17.2.2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ישפרו סנטר קרית גת (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
		2022	2023	
---	עלות הרכישה/ההקמה (במטבע המסחרי) ³²	164,900	186,800	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
7/11/1999	מועד הרכישה	164,900	186,800	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
---	שיעור תפוסה (%)	17,016	21,879	רווחי או הפסדי שערוד (באלפי ש"ח)
---	NOI (במטבע המסחרי)	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		12,802	12,804	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		13,180	13,903	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		86	90	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)
		---	---	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) *
		10,980	11,646	NOI (אלפי ש"ח)
		10,980	11,646	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
		6.65%	6.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.65%	6.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
		65	65	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח

* לא התקיים שוני בדמי השכירות הממוצעים למ"ר בשיעור של 10% לשנה או יותר מדמי השכירות שהיו לגבי אותם שטחים בעבר.

6.17.2.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	ישפרו סנטר קרית גת (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
באלפי ש"ח		הכנסות:
11,129	11,722	מדמי שכירות – קבועות
---	---	מדמי שכירות- משתנות
1,987	2,114	מדמי ניהול
---	---	מהפעלת חניונים
64	67	אחרות
13,180	13,903	סה"כ הכנסות
באלפי ש"ח		עלויות:
2,200	2,257	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	פחת
---	---	אחרות
2,200	2,257	סה"כ עלויות:
10,980	11,646	רווח:
10,980	11,646	NOI:

³² הנכס נרכש לפני למעלה מ-10 שנים.

6.17.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

מיוחצת	תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
	ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות (שנים)					
ישפרו תהא רשאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין בכפוף לחתימת מקבל השעבוד כי זכויותיו של השוכר על פי הסכם השכירות לא יפגעו	אין	הצמדה למדד; עלייה בעת חידוש האופציה בשיעור של 2.5%	10	תקופת ההתקשרות המקורית - 24 שנים (תקופה 8 ראשונה של 2 שנים + 8 שנים כל אופציה בנות תקופות אחת); (אחת) התקופה שנותרה לאחר 31 בדצמבר 2023 - 3 שנים	קמעונאות	כן	כן	35.4%	שוכר א' - שופרסל

6.17.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					ישפרו סנטר קרית גת (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					
46,453	6,927	8,593	9,791	11,963	מרכיבים קבועים**
---	---	---	---	---	מרכיבים משתנים (אומדן)*
46,453	6,927	8,593	9,791	11,963	סה"כ

* בידי הנהלת ישפרו לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות ישפרו מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח (לפרטים נוספים ראה הערה לסעיף 6.13 לעיל).

** בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

*** הטבלה כוללת דמי שכירות כולל תקופות אופציה.

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					ישפרו סנטר קרית גת (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					
1,991	4,793	6,354	7,781	10,802	מרכיבים קבועים
---	---	---	---	---	מרכיבים משתנים (אומדן)
1,991	4,793	6,354	7,781	10,802	סה"כ

* בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

** הטבלה כוללת דמי שכירות ללא תקופות אופציה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי ישפרו נכון לתאריך הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם או הפרה של חוזי השכירות (לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת ישפרו בהסכמי השכירות ביחס לנכסים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה והשפעתה השלילית על המשק והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה על פעילות החברה (ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון), משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 17 להלן.

6.17.2.6. מימון ספציפי

נכון לתאריך הדוח, לא קיים מימון מסוים אשר שימש לרכישת הנכס.

6.17.2.7. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לתאריך הדוח, לא מבצעת החברה השבחות מהותיות בנכס.

6.17.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') משכנתא קבועה יחידה או שעבוד קבוע יחיד (לפי העניין), מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024. רישום המשכנתא בוצע בחודש ינואר 2024.

הסכום המובטח ע"י השעבוד (ליום 31 בדצמבר 2023) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
	זיקת הנאה לזכות מעבר על פני המקרקעין מיום 5.3.2008 לפי שטר 4135/2008/2.	זיקת הנאה	מגבלות
980 מיליון ש"ח	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הנאמן, ללא מגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה	שעבוד

6.17.2.9. פרטים אודות הערכת השווי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו סנטר קרית גת נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – (100%)	
164,900	186,800	השווי שנקבע (באלפי ש"ח) ***	
ברק פרידמן קפלנר שיקביץ ושות' כן	קונפורטי רביב גולדנברג כן	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
12,802	12,765	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	שיעור תפוסה*	
75	77	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה*	
12,022	12,003	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
---	---	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
7.2%	6.3%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
---	---	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות (%)	
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**			
154,400	178,400	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
183,800	196,200	ירידה של 0.5%	

הערכת השווי מצורפת כנספח א' לדוח תקופתי זה.

* הערכת השווי אינה מתייחסת באופן פרטני לשיעור התפוסה, לרבות שעורי תפוסה לשנה +1 ו- +2, וכן לדמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 ו- +2.

** הערכת השווי אינה כוללת ניתוח רגישות לדמי שכירות ממוצעים.

6.17.3. ישרו פלאנט באר שבע

"ישרו פלאנט באר שבע" הינו מרכז מסחרי הממוקם בכניסה הראשית לב"ש מכיוון דרום (עיר הבה"דים) (להלן: "המתחם"). המתחם מוחזק במלואו (100%) על ידי החברה המאוחדת קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ³³ (להלן: "החברה המאוחדת" או "קרית יהודית", לפי העניין).

במתחם מספר קומפלקסים ובכללם מתחם בתי קולנוע של רשת תיאטראות ישראל ("פלאנט") עם 18 אולמות הקרנה הכוללים 3,400 מושבים, קולנוע IMAX דיגיטלי ומתחם VIP; שלל חנויות, מסעדות ובתי קפה; מתחם BIG BOX הכולל חנויות ענק מרשת BIG SHOP וסניף של רשת המרכולים "קשת טעמים". כמו כן, הנכס כולל מסלול קארטינג מקצועי בשטח של כ-3 דונם והיכל אטרקציות בשטח של כ-3,000 מ"ר, בו ניתן לשחק במשחקה משוכללת, באולינג, אזור משחקי וידאו, מכוניות מתנגשות, מקפצות ומגוון מתקני פעילויות לילדים. בנוסף, במתחם ישנם כ-2,500 מקומות חניה על פני הקרקע. במהלך שנת 2024 עתיד להיפתח במתחם סניף של רשת המרכולים הבינ"ל SPAR.

6.17.3.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	ישרו פלאנט באר שבע (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
ישרו פלאנט באר שבע	שם הנכס
יצחק סלמה 1, אזור התעשייה קרית יהודית, באר שבע ³⁴	מיקום הנכס
51,695 ³⁵	שטחי הנכס במ"ר (מסחר)
ישרו מחזיקה 100% בחברה המאוחדת אשר מחזיקה בנכס	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
31 במרץ 1979	תאריך רכישת הנכס*
חכירה מהוונת בהתאם להסכם מיום 28.3.2018 לתקופה בת 49 שנים המסתיימת ביום 27.3.2067 וכן תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות רשומות על שם החברה המאוחדת	מצב רישום זכויות משפטיות
כ-55 אלפי מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)

* תאריך רכישת הקרקע, שעליה נבנה הנכס על ידי החברה המאוחדת.

6.17.3.2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ישרו פלאנט באר שבע (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	2022	2023	
---	עלות הרכישה/ההקמה (במטבע המסחר) ³⁶	283,860	286,260
31/03/1979	מועד הרכישה	283,860	286,260

³³ ישרו מחזיקה 90.36% במישרין בחברה המאוחדת, ואת יתרת הון המניות מחזיקה ישרו באמצעות שתי חברות-בת בבעלותה המלאה: א.ר.ג.ו קבלנים בע"מ ו-שרותי תעשייה יבנה בע"מ.

³⁴ במקרקעין הידועים כגוש 38456 חלקות 1, 4-5, 14; גוש 38460 חלקות 1-6, 8; גוש 38461 חלקות 1-3, 5-7; גוש 38462 חלקות 2, 7;

³⁵ שטח המגרש במ"ר 90,826 מ"ר.

³⁶ הנכס נרכש לפני למעלה מ-10 שנים.

בתאריך רכישת הנכס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ישפרו פלאנט באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
		2022	2023	
---	שיעור תפוסה (%)	(19,106)	2,400	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
---	NOI (במטבע המסחרי)	90%	82%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		25,671	24,296	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		17,438	12,397	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		57	43	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)*
		---	---	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)**
		9,369	1,866	NOI (אלפי ש"ח)***
		9,369	1,866	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
		3.3%	0.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
		3.3%	0.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
		46	43	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח

* החברה המאוחדת חותמת על חוזים שונים, בקשר עם נכסים שונים, בשטחים שונים וברמות גמר שונות. חישוב דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו אינם כוללים חוזי שכירות המשלמים לפי אחוז מהפדיון.

** לא התקיים שוני בדמי השכירות הממוצעים למ"ר בשיעור של 10% לשנה או יותר מדמי השכירות שהיו לגבי אותם שטחים בעבר.

*** הפער בין ה-NOI בפועל לבין ה-NOI מייצג לצורך הערכת השווי המפורטת בסעיף 6.17.3.9 להלן, נובע מכך שה-NOI מייצג לצורך הערכת השווי מבוסס על תוכניות ההנהלה לשינוי מקיף של תמהיל השוכרים ואכלוס שטחים נוספים בקומת הקרקע של הקניון, תוך הסבת שטחים ציבוריים לשטחים מניבים – והכל בעתיד, לעומת NOI בפועל המשקף את מצב הדברים במחצית הראשונה של שנת 2023, בה החל פינוי חנויות ואי השכרתן בשל המו"מ שהתקיים, אשר לאחריו התקשרה החברה המאוחדת עם זכיון רשת מרכולים (SPAR) לפתיחת סניף של כ-3,000 מטר רבוע כמפורט בסעיף 6.17.3.4 להלן.

6.17.3.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות*

שנת 2022	שנת 2023	ישפרו פלאנט באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
באלפי ש"ח		הכנסות:
17,178	12,911	מדמי שכירות – קבועות
(3,112)	(3,176)	מדמי שכירות- משתנות
3,190	2,431	מדמי ניהול
---	---	מהפעלת חניונים
182	230	אחרות
17,438	12,397	סה"כ הכנסות
באלפי ש"ח		עלויות:
8,069	10,531	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	פחת
---	---	אחרות
8,069	10,531	סה"כ עלויות:
9,369	1,866	רווח:
9,369	1,866	NOI:

* הפער בין ההכנסות להוצאות בהערכת השווי (סעיף 6.17.3.9 להלן) אל מול התוצאות בפועל, נובע מכך שבמצב הקיים במתחם, החברה אינה גובה דמי ניהול בגין שטחים שהתפנו ולא הושכרו בשל המו"מ שהתקיים, אשר לאחריו התקשרה החברה המאוחדת עם זכייין רשת מרכולים לפתיחת סניף של כ-3,000 מטר רבוע כמפורט בסעיף 6.17.3.4 להלן. לעומת זאת, הערכת השווי מניחה גביית דמי ניהול משטחים פנויים אלו, משטחים פנויים אחרים וכן משטחים ציבוריים אשר יוסבו לשטחים מניבים שיושכרו למרכול.

6.17.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור הנכס המשוך לשוכר	ישפרו פלאנט בארבע (נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - 100%)
	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנותרה (שנים)					
-	שטר חוב צמוד למדד, בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בגין 6 חודשי שכירות, בתוספת מע"מ	הצמדה למדד; עלייה בשיעור של 5% כל חמש שנים.	15	תקופת ההתקשרות המקורית - 10 שנים; התקופה שנותרה לאחר 31 בדצמבר 2023 - 17.6 שנים (כפוף למימוש האופציות)	בידור	כן	כן	22.59%	שוכר א'
-	(1) ערבות בנקאית בגובה דמי שכירות לחודש אחד ודמי ניהול בגין שני חודשים; (2) שטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בגין 6 חודשי שכירות, בתוספת מע"מ; (3) ערבות אישית	הצמדה למדד; עד השנה הרביעית עליה בשיעור של 12.5% שנה; בשנה החמישית עליה של 11.1%; לאחר מכן עליה בשיעור של 3% כל חמש שנים.	15	תקופת ההתקשרות המקורית - 5 שנים; התקופה שנותרה לאחר 30 בספטמבר 2023 - 12.10 שנים (כפוף למימוש האופציות)	קמעונאות	כן	כן	13.33%	שוכר ב' - שופרסל

ביום 25 בינואר 2023 התקשרה החברה המאוחדת בהסכם מותנה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה, שהינו זכייין של רשת המרכולים SPAR (להלן: "השוכר") לצורך פתיחת סניף של השוכר בנכס, שטח עיקרי להשכרה של 3,000 מ"ר (להלן: "הסכם השכירות"). עם כניסתו לתוקף של הסכם השכירות וכניסתו של השוכר למושכר (אשר להערכת החברה צפויה לקראת סוף שנת 2024), השוכר עשוי להיות שוכר עיקרי בנכס.

6.17.3.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					ישפרו פלאנט באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					
185,557	16,143	16,582	17,141	17,768	מרכיבים קבועים**
					מרכיבים משתנים (אומדן)*
185,557	16,143	16,582	17,141	17,768	סה"כ

* בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה המאוחדת מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח (לפרטים נוספים ראה הערה לסעיף 6.13 לעיל).

** בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

*** הטבלה כוללת דמי שכירות כולל תקופות אופציה.

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר**					ישפרו פלאנט באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					
58,365	6,697	10,135	13,906	16,116	מרכיבים קבועים*
					מרכיבים משתנים (אומדן)
58,365	6,697	10,135	13,906	16,116	סה"כ

* בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

** הטבלה כוללת דמי שכירות ללא תקופות אופציה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות וכן בדבר השינויים באכלוס המתחם עקב התקשרות החברה המאוחדת עם זכיין רשת מרכולים לפתיחת סניף של כ-3,000 מטר רבוע כמפורט בסעיף 6.17.3.4 להלן והשינויים העתידיים בתוצאות הכספיות בעקבות זאת, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה המאוחדת נכון לתאריך הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם או הפרה של חוזי השכירות (לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת החברה המאוחדת בהסכמי השכירות ביחס לנכסים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה והשפעתה השלילית על המשק והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה על פעילות החברה (ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון), משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 17 להלן.

6.17.3.6. מימון ספציפי

נכון לתאריך הדוח, לא קיים מימון מסוים אשר שימש לרכישת הנכס.

6.17.3.7. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לתאריך הדוח, לא מבצעת החברה השבחות מהותיות בנכס, למעט העבודות הנדרשות לפינוי שטח עבור מרכול SPAR בשטח עיקרי של כ-3,000 מ"ר והכנת מושכר זה למסירה, כמפורט בסעיף 6.17.3.4 להלן.

6.17.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') משכנתא קבועה יחידה או שעבוד קבוע יחיד (לפי הענין), מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024. רישום המשכנתא האמורה הושלם בחודש פברואר 2024.

הסכום המובטח ע"י השעבוד (ליום 31 בדצמבר 2023) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
980 מיליון ש"ח	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הנאמן, ללא מגבלה בסכום	דרגה ראשונה	שעבודים

6.17.3.9. פרטים אודות הערכת השווי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו פלאנט באר שבע נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – (100%)		
285,600	288,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח) ***		
קונפורטי רביב גולדנברג	קונפורטי רביב גולדנברג	זהות מעריך השווי		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?		
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?		
31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)		
היוון הכנסות + גישת השוואה	היוון הכנסות + גישת השוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)		
29,460	29,460	שטח בר-השכרה (Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	
85%	85%	שיעור תפוסה*		
41	41	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה*		
17,688	17,688	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)		
---	---	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים		
6.75%	6.75%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
---	---	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות (%)		
		ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**		
234,400	236,800	עלייה של 0.5%		שיעור היוון
375,100	377,500	ירידה של 0.5%		

הערכת השווי מצורפת כנספח א' לדוח תקופתי זה.

- * דמי השכירות שנלקחו בחשבון לצורך הערכת השווי הינם דמי שכירות מופחתים בגין שטחים פנויים. הערכת השווי אינה מתייחסת באופן פרטני לשיעור התפוסה, לרבות שיעור תפוסה לשנה +1 ו-2+, וכן לדמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 ו-2+.
- ** הערכת השווי אינה כוללת ניתוח רגישות לדמי שכירות ממוצעים.

6.17.4 קרית יהודית, באר שבע

מתחם משולב למסחר, תעשייה ולוגיסטיקה הממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן. הנכס מוחזק במלואו (100%) על ידי ישפרו באמצעות החברה המאוחדת (כהגדרתה לעיל).

המתחם כולל 31 מבנים המיועדים לשימושים מעורבים, כאשר שטחו של כל מבנה נע בין 1,350 מ"ר לבין כ- 3,600 מ"ר (להלן: "מבנים וקרקעות"). בנוסף, קיים מבנה מסחרי על פני שטח של כ- 12,000 מ"ר (להלן: "מגרש שופרסל"), לצידו קיים מגרש ריק ביעוד לתחנת דלק (להלן: "מגרש המיועד לתחנת דלק"). בסך הכל, בנויים במתחם כ- 41,044 מ"ר. במתחם קיימות עתודות קרקע גדולות לבנייה נוספת לשימושים מעורבים. בחלקו הבנוי של המתחם פועלים מרכז ענק מרשת "שופרסל דיל", "אולמי סופיה", "אולמי הנסיכה", "אולמי מרסל", מועדון "הפורום", קייטרינג "זר מעדנים", קייטרינג "פפה מישל", קייטרינג "שיר בן", סניף של רשת מרזבית ועוד. בחלק מן המבנים פועלים מפעלי ייצור ומלאכה.

6.17.4.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	קרית יהודית, באר שבע (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
קרית יהודית תעשייה	שם הנכס
אזור התעשייה קרית יהודית בבאר שבע ³⁷	מיקום הנכס
41,044 ³⁸	שטחי הנכס במ"ר (מסחר, לוגיסטיקה ואחר')
ישפרו מחזיקה 100% בחברה המאוחדת אשר מחזיקה בנכס	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
---	תאריך רכישת הנכס*
ביחס לגוש 38454 חלקות 1-3, 8 ו-9, גוש 38467 חלקות 1-3, 5, גוש 10017901 חלקה 12, גוש 38073 חלקה 3, גוש 38036 חלקה 2. - חכירה מהוונת בהתאם להסכם מיום 7.3.2023 שתוקפו עד ליום 27.3.2067. ביחס לגוש 38095 חלקה 1 - חכירה מהוונת בהתאם להסכם מיום 7.3.2023 שתוקפו עד ליום 2.3.2059 ביחס לגוש 38462 חלקה 2 - חכירה מהוונת בהתאם להסכם מיום 7.3.2023 שתוקפו עד ליום 23.4.2061.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות רשומות על שם החברה המאוחדת	מצב רישום זכויות משפטיות
כ- 102 אלפי מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
(א) בקשר לארבעה אולמי-שמחות במבנים שונים בנכס, עיריית באר-שבע ("העירייה") פנתה לחברה המאוחדת בדרישה לפעול להסרה מלאה של עבודות אסורות שהוקמו והשימושים האסורים במבנים. השוכרים במבנים אלו פועלים (בהסכמת החברה המאוחדת) להגשת תוכניות לשם הסדרת השימושים האסורים. לנוכח הפרטים המתוארים בפסקה (ב) להלן, מתעכבת הסכמת רמ"י להסדרת השימוש במבנים, וכל עוד הסכמת רמ"י אינה ניתנת - לא ניתן לאשר את תוכניות השוכרים להסדרת השימוש באולמי השמחות. (ב) מבנים 412 ו- 512 בשטח של 2,850 מ"ר מסומנים להריסה שכן הם מצויים במיקום שבו אמורה לעבור דרך. החברה המאוחדת הגישה בקשה לרמ"י לדחיית הדרישה להריסת שני המבנים, לאור אישורה בכתב של עירייה מחודש מאי 2023, כי נכון לעת הזו אין לה תוכנית לסלילת הדרך ועל כן אין לה התנגדות לעיכוב הריסת המבנים.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

³⁷ במקרקעין הידועים כגוש 38454 חלקות 1-3, 8 ו-9, גוש 38467 חלקות 1-3, 5, גוש 10017901 חלקה 12, גוש 38073 חלקה 3, גוש 38036 חלקה 2.
³⁸ שטח המגרש במ"ר 132,424 מ"ר. השטח המבונה לשימושי מסחר, לוגיסטיקה ואחר' הינו 41,044 מ"ר.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	קרית יהודית, באר שבע (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)

* הקרקע, שעליה נבנה הנכס על ידי החברה המאוחדת, נרכשה לפני למעלה מ-10 שנים.

6.17.4.2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		קרית יהודית, באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	
	2022	2023		
---	עלות הרכישה/ההקמה (במטבע המסחרי) ³⁹	347,200	351,600	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
---	מועד הרכישה	347,200	351,600	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
---	שיעור תפוסה (%)	140,450	2,834	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
---	NOI (במטבע המסחרי)	91%	93%	שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]
		40,739	41,288	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		14,121	15,250	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		29	31	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) [*]
		---	---	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ^{**}
		12,993	13,852	NOI (אלפי ש"ח)
		12,993	13,852	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
		3.74%	3.94%	שיעור תשואה בפועל (%)
		3.74%	3.94%	שיעור תשואה מותאם (%)
		46	48	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח

* יובהר כי מדובר בשיעור התפוסה בגין החלקים המבונים במגרשים (41,044 מ"ר), ללא הקרקעות הפנויות. שיעור התפוסה המשוקלל מכלל המגרש (לרבות הקרקעות הפנויות) הינו כ-30%.

** לא התקיים שוני בדמי השכירות הממוצעים למ"ר בשיעור של 10% לשנה או יותר מדמי השכירות שהיו לגבי אותם שטחים בעבר.

6.17.4.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	קרית יהודית, באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
		הכנסות:
		מדמי שכירות – קבועות
12,908	13,953	
---	---	מדמי שכירות- משתנות
917	990	מדמי ניהול
---	---	מהפעלת חניונים
296	307	אחרות
14,121	15,250	סה"כ הכנסות
		עלויות:
		ניהול, אחזקה ותפעול
1,127	1,398	
---	---	פחת
---	---	אחרות

³⁹ הנכס נרכש לפני למעלה מ-10 שנים.

שנת 2022	שנת 2023	קרית יהודית, באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
באלפי ש"ח		הכנסות:
1,127	1,398	סה"כ עלויות:
12,994	13,852	רווח:
12,994	13,852	NOI:

6.17.4.4 שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסו ת הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המושויך לשוכר	קרית יהודית, באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד – בנכס 100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה (שנים)					
אין	אין	הצמדה למדד; עלייה בשיעור של 5% כל 5 שנים ולאחר מכן: החל מיוולי 2025 עליה של 3.5%; בחדש ינואר 2028 עליה בשיעור של 2.5%; בינואר 2023 עליה נוספת של בשיעור של 2.5%	19	תקופת ההתקשרות – המקורית – 20 שנים; התקופה שנוטרה לאחר 31 בדצמבר 2023 – 1.6 שנים	קמעונאות	כן	כן	19%	שוכר א' – שופרסל

6.17.4.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					קרית יהודית, באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					מרכיבים קבועים**
53,934	7,624	7,891	10,451	13,168	מרכיבים משתנים (אומדן)*
---	---	---	---	---	סה"כ
53,934	7,624	7,891	10,451	13,168	

* בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות החברה המאוחדת מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח (לפרטים נוספים ראה הערה לסעיף 6.13 לעיל).

** בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

*** הטבלה כוללת דמי שכירות כולל תקופות אופציה.

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר**					קרית יהודית, באר שבע (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					מרכיבים קבועים*
6,608	6,047	6,357	9,031	12,725	מרכיבים משתנים (אומדן)
---	---	---	---	---	סה"כ
6,608	6,047	6,357	9,031	12,725	

* בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

** הטבלה כוללת דמי שכירות ללא תקופות אופציה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה המאוחדת נכון לתאריך הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות

ובניהן, ביטול מוקדם או הפרה של חוזה השכירות (לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת החברה המאוחדת בהסכמי השכירות ביחס לנכסים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה והשפעתה השלילית על המשק והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה על פעילות החברה (ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון), משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 17 להלן.

6.17.4.6. מימון ספציפי

נכון לתאריך הדוח, לא קיים מימון מסוים אשר שימש לרכישת הנכס

6.17.4.7. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לתאריך הדוח, לא מבצעת החברה השבחות מהותיות בנכס.

6.17.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') משכנתא קבועה יחידה או שעבוד קבוע יחיד (לפי הענין), מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024. רישום המשכנתא האמורה הושלם בחודש פברואר 2024.

6.17.4.9. פרטים אודות הערכת השווי למבנים וקרקעות (כהגדרתם לעיל)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	קרית יהודית, באר שבע נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – (100%)	
262,000	264,400	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
קונפורטי רביב גולדנברג	קונפורטי רביב גולדנברג	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות + גישת ההשוואה	גישת היוון הכנסות + גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
30,072	30,072	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
96%	96%	שיעור תפוסה	
28	28	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה*	
10,173	10,173	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
---	---	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
6.8%	6.8%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
---	---	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות (%)	
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**			
---	---	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
---	---	ירידה של 0.5%	
273,900	276,300	עלייה של 175 אש"ח	מחיר לדונם
250,300	252,700	ירידה של 175 אש"ח	

הערכת השווי מצורפת כנספח א' לדוח תקופתי זה.

** הערכת השווי אינה כוללת ניתוח רגישות לדמי שכירות ממוצעים.

*** ניתוח הרגישות הינו ביחס לחלק שהוון לפי גישת ההכנסות.

**** יובהר כי מדובר בשיעור התפוסה בגין החלקים המבוינים במגרשים (41,044 מ"ר), ללא הקרקעות הפנויות. שיעור התפוסה המשוקלל מכלל המגרש (לרבות הקרקעות הפנויות) הינו כ-30%.

6.17.4.10 פרטים אודות הערכת השווי למגרש שופרסל

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	קרית יהודית, באר שבע נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – (100%)
80,200	82,200	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
קונפורטי רביב גולדנברג	קונפורטי רביב גולדנברג	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות + גישת ההשוואה	גישת היוון הכנסות + גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
10,972	10,972	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
84%	84%	שיעור תפוסה
37	37	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה*
4,075	4,075	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
---	---	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.7%	6.7%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
---	---	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות (%)
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**		
73,700	73,700	עלייה של 0.5%
87,800	87,800	ירידה של 0.5%

הערכת השווי מצורפת כנספח א' לדוח תקופתי זה

* הערכת השווי אינה כוללת ניתוח רגישות לדמי שכירות ממוצעים.

** ניתוח הרגישות הינו ביחס לחלק שהוון לפי גישת ההכנסות.

*** העקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בעת עריכת חוות הדעת נבחן על ידי מעריך השווי השימוש הטוב והיעיל במקרקעין ונמצא כי לאור עליית ערכי הקרקע בתקופה האחרונה שקדמה למועד הקובע בהערכת השווי, בחלק מהמגרשים אין כלל תרומה לבינוי הקיים. קרי, שווי הקרקע כריקה ופנויה גבוה משווי היוון זרם התקבולים המתקבל במבנים הקיימים במצבם. לפיכך, בהערכת השווי בוצעה אבחנה להיוון זרם תקבולים להכנסות משכירות למבנים התורמים לשווי, כשלידת שטח הקרקע הפנויה לניצול (אף באותו מגרש), הובא בחשבון תרומת שווי קרקע ריקה ופנויה: במגרש 1 קיים בינוי תורם לשווי, כמו גם שטח קרקע פנויה לניצול של 4.364 דונם שאותה יש להביא בחשבון כקרקע ריקה ופנויה. אותו עיקרון מתקיים גם במגרש 7, כשבמגרשים 8,6 ו-9 כלל הבינוי הקיים מהווה את השימוש הטוב והיעיל. במגרשים 10,11 ו-12 אין כלל תרומת שווי לבינוי הקיים (נהפוך הוא, היוון ההכנסות מבינוי קיים נמוכות משווי הקרקע כריקה ופנויה) ולפיכך הובא בחשבון שווי קרקע פנויה. זאת בשונה מהגישה בה נערכה הערכת השווי הקודמת לנכס ליום 30 ביוני 2022 (לפיה עמד השווי על כ-62 מיליון ש"ח) (להלן: "הערכת שווי יוני 2022"), קרי היוון ההכנסות המתקבלות מהמבנים הקיימים + תוספת שווי לשטח קרקע בלתי מבונה בלבד. בנוסף יובהר כי הערכת השווי ליום 30 ביוני 2022, אינה כוללת את שווי מגרש 15 (מגרש החניה הצמוד לקניון פלאנט) הנאמד בכ-20.2 מיליון ש"ח. עוד יצוין כי הערכת שווי יוני 2022 הביאה בחשבון כ-13.9 דונם לפי שווי קרקע של 1.7 מיליון ש"ח לדונם וכן מגרשים 11 ו-12 בשטח של 19.1 דונם לפי 1.5 מיליון ש"ח לדונם (המשכילים 1.7 מיליון ש"ח בדחיה של שנתיים). כלומר, הערכת שווי יוני 2022 חישה סה"כ שטח קרקע פנוי של כ-33 דונם, בעוד שהערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2023, הביאה בחשבון 69 דונם לפי שווי קרקע של 2.375 מיליון ש"ח לדונם, ובכך נזקפו בהערכת שווי זו כ-69 מיליון ש"ח יותר בגין שטח הקרקע הפנויה לניצול. מנגד, השטח הבנוי בפועל שחושב בהערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2023 היה 20,317 מ"ר לעומת 27,945 בהערכת שווי יוני 2022, ולפיכך, נזקפו בהערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2023 כ-18.7 מיליון ש"ח פחות משווי רכיב היוון הכנסות בהערכת שווי יוני 2022.

6.17.4.11. פרטים אודות הערכת השווי מגרש המיועד לתחנת דלק

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	קרית יהודית, באר שבע נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – (100%)	
5,000	5,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
קונפורטי רביב גולדנברג	קונפורטי רביב גולדנברג	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	31.12.23	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות + גישת החילוץ	גישת היוון הכנסות + גישת החילוץ	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
---	---	שטח בר-השכרה (Gross שנלקח (Leasable Area בחישוב בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
---	---	שיעור תפוסה	
---	---	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה*	
---	---	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
---	---	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
---	---	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
---	---	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות (%)	
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):			
---	---	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
---	---	ירידה של 0.5%	

הערכת השווי מצורפת כנספח א' לדוח תקופתי זה.

יצוין כי בהערכות השווי של הנכס דלעיל, לא נבדקו השלכות זיהום קרקע פוטנציאליות כתוצאה מפעילות מפעלי התעשייה במתחם. בעניין זה יובהר כי בנכס לא פועלים מפעלי תעשייה במובן המקובל של המונח. יתרה מכך, הרשות המקומית לא מאפשרת להכניס למתחם עסקים החשודים כעסקים מזהמים. השוכרים הגדולים במתחם הם: מועדון 'הפורום', מספר אולמות שמחות ומפעלי קייטרינג / מסעדות. מפעלי הקייטרינג ואולמות השמחות פועלים על פי הדין לפינוי שמן ופסולת. בנוסף, קיימים במתחם מספר עסקים בתי-מלאכה אשר אינם גוררים זיהומי קרקע, כגון: נגריות, מפעלי תבלינים (תבליני מימון, תבליני סמי), סלטי שמיר בע"מ, קו חלוקת לחם, 'טיפטיפולי' (מרכז הידרותרפי ושחיית תינוקות), חנויות תאורה, סדנא למרזבים ותעלות-חשמל, סדנאות לחלונות/דלתות אלומיניום וכד'. במתחם לא פועלת תחנת-דלק. מטעמים אלו, להערכת החברה, אין לה חשיפה מהותית ביחס להשלכות זיהום קרקע פוטנציאליות כתוצאה מפעילות השוכרים במתחם.

ישפרו סנטר נס ציונה הינו מרכז מסחרי פתוח. לאור מיקומו האסטרטגי והחניה הרחבה, הוא מהווה את אחד המרכזים המסחריים החשובים לתושבי נס ציונה ולחלקים נרחבים מהעיר רחובות, ראשלי"צ והמושבים בסביבה. בישפרו סנטר נס ציונה פועלים כ-65 בתי עסק, וביניהם חנויות חשמל, מוצרים לבית, הלבשה, בתי קפה ומסעדות ובכללם: שופרסל דיל, סופר-פארם, דלתא, צומת ספרים, א.ל.מ., אופיס דיפו, ZOO סנטר, מחסני חשמל, הום סנטר, גלי, מגה ספורט, למטייל, חנות ילדים מרשת צעצועים ודרקונים, מסעדת טוקופיה (שף), ארומה, רולדין, מקדונלדס ועוד. במתחם פועלת גם תחנת דלק סונול.

6.17.5.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו סנטר נס ציונה (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 50%)
ישפרו סנטר נס ציונה	שם הנכס
נס ציונה, רחוב הפטיש, אזור תעשייה ⁴⁰	מיקום הנכס
33,459 ⁴¹	שטחי הנכס במ"ר (מסחר)
50%	מבנה ההחזקה בנכס
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס
כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל")	ציון שמות השותפים לנכס
2006	תאריך רכישת הנכס*
חלקות 47 ו-48 הינן בבעלות משותפת של ישפרו, כלל ודיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ (להלן: "דיזנגוף") וחלקה 60 בחכירה מהוות מרשות הפיתוח ע"ש חרושת חימר בע"מ בהתאם להסכם מיום 8.4.1973 לתקופה בת 49 שנים שהסתיימה ביום 8.4.2022 וכן תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה. ישפרו וכלל פועלות להארכת החכירה מול רמ"י.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות של ישפרו רשומות על שמה	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
פעילות משותפת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)

* תאריך רכישת הקרקע, שעליה נבנה הנכס על ידי ישפרו.

6.17.5.2 נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ישפרו סנטר נס ציונה (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 50%)
	2022	2023	
עלות הרכישה/ההקמה (במטבע המסחרי) ⁴²	354,000	374,600	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
מועד הרכישה	354,000	363,800	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
שיעור תפוסה (%)	9,400	20,600	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
NOI (במטבע המסחרי)	99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)

⁴⁰ הידועים כגוש 3849 חלקות 47,48 (בעלות פרטית) ו-60 (בחכירה) (להלן: "המקרקעין"). 10% מהזכויות במקרקעין רשומות על-שם דיזנגוף, אשר מכרה לחברה ולכלל את הזכויות בנכס. על פי הסכם המכר, זכויות דיזנגוף הרשומות במקרקעין קשורות ליתרת זכויות בניה שאינן בבעלות החברה או כלל.

⁴¹ שטח המגרש במ"ר 57,590 מ"ר.
⁴² הנכס נרכש לפני למעלה מ-10 שנים.

בתאריך רכישת הנכס	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ישפרו סנטר נס ציונה (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 50%)
	2022	2023	
	25,604	25,767	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
	26,973	28,432	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
	88	92	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)*
	---	---	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)**
	24,923	26,474	NOI (אלפי ש"ח)
	24,923	26,474	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
	7%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
	7%	7.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
	60	58	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח

* ישפרו חותמת על חוזים שונים, בקשר עם נכסים שונים, בשטחים שונים וברמות גמר שונות. חישוב דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו אינם כוללים חוזי שכירות המשלמים לפי אחוז מהפדיון.

** לא התקיים שוני בדמי השכירות הממוצעים למ"ר בשיעור של 10% לשנה או יותר מדמי השכירות שהיו לגבי אותם שטחים בעבר.

6.17.5.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	ישפרו סנטר נס ציונה (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 50%)
באלפי ש"ח		הכנסות:
23,188	24,431	מדמי שכירות – קבועות
---	---	מדמי שכירות- משתנות
3,784	4,000	מדמי ניהול
---	---	מהפעלת חניונים
1	2	אחרות
26,973	28,432	סה"כ הכנסות
באלפי ש"ח		עלויות:
2,050	1,959	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	פחת
---	---	אחרות
2,050	1,959	סה"כ עלויות:
24,923	26,474	רווח:
24,923	26,474	NOI:

6.17.5.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר	ישפרו סנטר נס ציונה (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 50%)
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
אין	ערבות בנקאית או פיקדון כספי בסכום של דמי שכירות חודשיים	הצמדה למדד; עלייה בעת חידוש האופציה	10	תקופת ההתקשרות המקורית – 10 שנים (תקופה ראשונה של	כלי בית	לא	כן	12.8%	שוכר א'

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוי לשוכר	ישפרו סנטר נס ציונה (נתונים לפי 100% חלק התאגיד - בנכס - 50%)
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתורה (שנים)					
	ודמי ניהול של חודש אחד בתוספת מע"מ	בשיעור של 2% ו-4% ביחס לתקופה שמתחיל החדש בחודש יולי 2028		4 שנים + תקופת אופציה בת 6 שנים; התקופה שנתורה לאחר 31 בדצמבר 2023 - 9.6					
אין	אין	הצמדה למדד; עלייה בעת חידוש האופציה בשיעור של 3.5%	14	תקופת ההתקשרות המקורית - 10 שנים והארכת ההסכם בשתי תקופות בנות 10 שנים כ"א. בחודש יולי 2021 הוארך ההסכם לתקופה בת 6.5 נוספת. התקופה שנתורה לאחר 31 בדצמבר 2023 - 3 שנים	קמעונאות	כן	כן	26%	שוכר ב' - שופרסל

6.17.5.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					ישפרו סנטר נס ציונה (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 50%)					מרכיבים קבועים**
136,825	17,668	20,242	22,069	23,889	מרכיבים משתנים (אומדן)*
---	---	---	---	---	סה"כ
136,825	17,668	20,242	22,069	23,889	

- * בידי הנהלת החברה לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות ישפרו מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח (לפרטים נוספים ראה הערה לסעיף 6.13 לעיל).
- ** בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.
- *** הטבלה כוללת דמי שכירות כולל תקופות אופציה.

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					ישפרו סנטר נס ציונה (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 50%)					מרכיבים קבועים*
9,736	11,877	15,875	19,422	23,213	מרכיבים משתנים (אומדן)
9,736	11,877	15,875	19,422	23,213	סה"כ

- * בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.
- ** הטבלה כוללת דמי שכירות ללא תקופות אופציה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי ישפרו נכון לתאריך הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן,

ביטול מוקדם או הפרה של חוזה השכירות (לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת ישפרו בהסכמי השכירות ביחס לנכסים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה והשפעתה השלילית על המשק והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה על פעילות החברה (ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון), משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 17 להלן.

6.17.5.6. מימון ספציפי

נכון לתאריך הדוח, לא קיים מימון מסוים אשר שימש לרכישת הנכס.

6.17.5.7. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לתאריך הדוח, לא מבצעת החברה השבחות מהותיות בנכס.

6.17.5.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') משכנתא קבועה יחידה או שעבוד קבוע יחיד (לפי הענין), מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024. נכון למועד פרסום הדוח החברה השלימה את רישום המשכנתא על חלקות 47 ו-48, אך לא על חלקה 60 שהינה בחכירה מרמ"י. החברה שוקדת על הארכת החכירה בחלקה 60 בנכס זה, על מנת לאפשר את רישום המשכנתא גם עליה.

הסכום המובטח ע"י השעבוד (ליום 31 בדצמבר 2023) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
ללא מגבלה	משכנתאות ללא הגבלה בסכום הרשומות על זכויות החכירה של נאות המושבה מכח שטרות מס' 744/2017/1 ו-744/2017/2 מיום 4.1.2017 לטובת ריט 1 בחלקה 48.	שעבודים	דרגה ראשונה
ללא מגבלה	משכנתאות ללא הגבלה בסכום בחלקות 47 ו-48 הרשומות על מלוא הזכויות של דיזנגוף מכח שטרות מס' 24656/2006/2, 36102/2007/3 ו-36102/2007/2 אשר נרשמו בטאבו ביום 3.9.2007.	שעבודים	דרגה ראשונה
---	חכירות ראשיות בחלקה 48 הרשומות לטובת חברת ריט 1 וחברת נאות המושבה בע"מ, מכח שטרות מס' 41222/2014/2, 41222/2014/3 ו-41222/2014/5 מיום 17.9.2014.	מגבלות	חכירה
---	בחלקה 47 קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה-סעיף 19 לפי שטר 5067/2003/3 מיום 20.02.2003.	מגבלות	הערה על הפקעה
---	בחלקה 47 – חכירות ראשיות הרשומות לטובת חברת סונול ישראל בע"מ, מ.ח. 510902729 מכח שטרות מס' 19772/2006/1 ו-19772/2006/2 מיום 13.6.2006. ישפרו, כלל ודיזנגוף פועלות למחיקת ההערה דנן.	מגבלות	חכירה
---	בחלקה 47 – הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) מוגבלת בסכום של 3,455,258 על החכירה של נאות המושבה בע"מ לפי שטר 9452/2023/1 מיום 19.2.2023.	מגבלות	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)
---	חלקה 47 – הערת אזהרה בגין הסכם שיתוף מכח שטר מס' 24656/2006/8 מיום 19.7.2006; הערת אזהרה לטובת כלל וישפרו על זכויות בניה נוספות לבניית 324 מ"ר שטח מסחרי מכוח שטר 49831/2008/1 מיום 11/12/2008;	מגבלות	הערות אזהרה
---	חלקה 48 – הערת אזהרה בגין הסכם שיתוף מכח שטר מס' 24656/2006/7 מיום 19.7.2006; הערת אזהרה לטובת חברת חשמל מכח שטר מס' 13469/2005/1 מיום 21.4.2005; הערת אזהרה לטובת חברת גולדן קייר נס ציונה בע"מ מכח שטר מס' 9854/2008/1 מיום 5.3.2008; הערת אזהרה על זכות הבעלות של דיזנגוף לטובת ישפרו וכלל בחלקה 48 מכח שטר מס' 49831/2008/1 מיום 11.12.2008; הערת אזהרה על זכות הבעלות של דיזנגוף לטובת ריט 1 מכח שטר		

הסכום המובטח ע"י השעבוד (ליום 31 בדצמבר 2023) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
	מס' 39555/2014/1 מיום 7.9.2014; הערת אזהרה, ללא הגבלה בסכום, לטובת חברת גולדן קייר נס ציונה בע"מ וריט 1 בחלקה 48 מכח שטר מס' 57270/2016/3 מיום 29.12.2016 חלקה 60 – הערת אזהרה הרשומה לטובת כלל ודיזנגוף מכח שטר מס' 24656/2006/9 מיום 19.7.2006; הערות אזהרה על הימנעות מעשית עסקה על-ידי ישפרו על הזכויות החכירה של כלל ודיזנגוף, מכוח שטר מס' 24656/2006/10 ושטר מס' 24656/2006/11 מיום 19.7.2006.	

6.17.5.9 פרטים אודות הערכת השווי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו סנטר נס ציונה נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – (50% (באלפי ש"ח)*
354,000	374,600	זהות מעריך השווי
ברק פרידמן קפלנר שיקביץ ושות'	ברק פרידמן קפלנר שיקביץ ושות'	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
31.12.2022	31.12.2023	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	שטח בר-השכרה (Gross) שטח שניתן להשכיר (Leasable Area) בחשבון בחישוב (מ"ר) שיעור תפוסה
22,651	22,650	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למי"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה*
98%	99%	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
83	27,087	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
25,003	---	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנתן לצורך הערכת השווי (%)
---	---	שיעור הצמיחה של הכנסות דמי השכירות (%)
---	---	ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**
329,600	349,400	עלייה של 0.5%
382,200	403,800	ירידה של 0.5%

הערכת השווי מצורפת כנספח א' לדוח תקופתי זה.

- * הערכת השווי אינה מתייחסת באופן פרטני לשיעור התפוסה, לרבות שערי תפוסה לשנה +1 ו- +2, וכן לדמי שכירות חודשיים ממוצעים למי"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 ו- +2.
- ** הערכת השווי אינה כוללת ניתוח רגישות לדמי שכירות ממוצעים.
- *** ניתוח הרגישות הינו ביחס לחלק שהוון לפי גישת ההכנסות.

<p>ביום 3 בינואר 2006 התקשרה דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ ("דיזנגוף") אשר מחזיקה 10% מהזכויות במקרקעין⁴³ עם ישראל וכלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל") המחזיקות יחד 90% מהזכויות במקרקעין (להלן: "צד ב") בהסכם אשר מטרתו להסדיר בניהם את הניהול והשימוש ולקבוע הוראות בדבר זכויותיהם ההדדיות בקשר למקרקעין. בין היתר, נקבעו בהסכם הוראות בדבר חלוקת המקרקעין לפי אזורים ושיוכם לצד א', צד ב' ושטחים משותפים; וכן הוראות בדבר חלוקת זכויות בנייה נוספות כהגדרתם בהסכם, אשר שויכו לדיזנגוף. הגבלות על העברת זכויות: (1) לא ניתן יהיה לבצע העברת זכויות אלא בכפוף לחתימת מקבל הזכויות על ההסכם; (2) העברה/מכירה של זכויות (הן במלואן והן באופן חלקי) בכפוף לתנאים של ההסכם שיהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הענקת הזכויות לצד ג'. בהתאם להסכם זה, כלל וישפרו הן בעלות הזכויות הבלעדיות בנכס המכונה "ישפרו נס ציונה", ולדיזנגוף אין זכויות בנכס, למעט זכויות בנייה נוספות, בהגדרתן בהסכם המכר.</p>	<p>הסכם שיתוף במקרקעין</p>
<p>ביום 3 בינואר 2006 התקשרו ישראל וכלל בהסכם שותפות אשר מטרתו הינו מימוש משותף של כל הזכויות הנובעות מן המקרקעין עליהם בנוי הנכס (להלן: "עסקה משותפת"), לפיו כל צד מחזיק בחלקים שווים (50%) בזכויות והתחייבויות הנובעות מהעסקה המשותפת. ניהול העסקה המשותפת יעשה באמצעות הנהלה משותפת אשר כוללת 2 נציגים מטעם כל צד (להלן: "הנהלה"), כאשר כל החלטות מטעם ההנהלה תתקבלנה פה אחד. כן כולל ההסכם זכות סירוב ראשונה בהעברת זכויות הצדדים (למעט בהעברה לנעבר מורשה כהגדרתו בהסכם). העסקה המשותפת מנוהלת באמצעות ישפרו - כלל נס ציונה בע"מ, בה מחזיקות ישראל וכלל 50% כל אחת. בהתאם להסכמה בין כלל וישפרו משנת 2021, ישפרו מחייבת את ישראל כלל נס ציונה בע"מ בדמי ניהול בסך 27,000 ש"ח לחודש.</p>	<p>עסקה משותפת עם כלל</p>
<p>ביום 8 ביוני 2020 הגישה דיזנגוף תביעת פירוק שיתוף במקרקעין כנגד ישראל וכלל (להלן: "הנתבעות"), בדרך של מינוי כונס נכסים, אשר יפעל למכירת מלוא זכויות הצדדים במקרקעין. בחודש ספטמבר 2020, הגישו הנתבעות כתב הגנה במסגרתו טענו, בתמצית ובין היתר, כי הסכם השיתוף בין הצדדים הפריד ותיחס את זכויות הצדדים במקרקעין באופן שבו אין כל שיתוף במקרקעין, ולפיכך התובעת לא זכאית להגיש תביעה לפירוק שיתוף; כי התובעת מנועה ומושקת מלטעון אחרת לנוכח העובדה שהיא זו אשר מכרה את הזכויות במקרקעין לנתבעות בשנת 2006; כי לא צורפו כל בעלי הזכויות במקרקעין; כי לא ניתן להגיש תובענה לפירוק שיתוף בקשר עם כמה חלקות רישומיות; כי אף אם יראה בית המשפט לסבור כי יש לפרק השיתוף, הרי שאין לעשות זאת על דרך מכר המתחם כולו, שהוא סעד קיצוני וחריג אלא לכל היותר יש לפרק השיתוף בדרך של חלוקה או רישום בית משותף. בחודש יולי 2021 מינה המשפט שמאית ("השמאית") והורה, בין היתר, כי תבחן ותפנה את הזכויות השונות של הצדדים במקרקעין וכן צדדים שלישיים המופיעים בנסח הרישום ותגיש הצעות לפירוק השיתוף. בהמשך הורה בית המשפט כי יתר בעלי הזכויות הרשומים בנסח יצורפו להליך, לרבות ריט 1 וגולדן קייר בע"מ. השמאית העידה בבית המשפט בחודש מרץ 2023. נכון לתאריך הדוח, הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. מועד המשפט קבוע לסוף שנת 2024.</p> <p>יצוין כי רמ"י הגישה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד מטעמה במסגרת ההליך, בין היתר, עתרה רמ"י לחייב את הנתבעות והתובעת לשלם סכום של 900 אלפי ש"ח בגין דמי שימוש בחלקה 60. וכן להורות לנתבעות ולדיזנגוף להסדיר את זכויותיהן במקרקעין היינו לשלם דמי שימוש ראויים גם בגין התקופה שלאחר התביעה במסגרת הרשאה זמנית לשימוש חורג. ביום 15.12.2022 שילמו הנתבעות את מלוא סכום התביעה (בשובר) מאת רמ"י ולפני כן הגישו הנתבעות בקשה לאישור עסקה לשינוי ייעוד / ניצול לשם הארכת החכירה בחלקה 60. הנתבעות ודיזנגוף פועלות בשקידה מול רמ"י להסדרת הזכויות ותשלום דמי השימוש. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לרבות תביעת רמ"י, ישפרו ויועציה המשפטיים אינם יכולים להעריך את סיכויי הצלחתו ואת מידת החשיפה בגינו.</p>	<p>הליך פירוק שיתוף</p>

⁴³ לימים מכרה דיזנגוף את זכויותיה במקרקעין (ללא זכויותיה מכוח הסכם המכר לחברה וכלל, לגבי זכויות הבנייה הנוספות) לגולדן קייר בע"מ אשר נכנסה בנעלי דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ בהסכם שיתוף זה לכל דבר ועניין. בהתאם להסכם השיתוף, גולדן קייר בע"מ מפעילה בית אבות מעל למתחם המסחרי.

6.17.6. ישפרו הדסה עין כרם

ישפרו הדסה עין כרם הינו מתחם הכולל מרכז מסחרי, חניון מקורה ובית מלון בתוך מתחם בית החולים הדסה עין כרם, הנפרס על פני מגרש בגודל של 17,281 מ"ר וכולל 45 שוכרים ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים אודות בית המלון ראה סעיף 6.17.6 להלן.

6.17.6.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו הדסה עין כרם (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
ישפרו הדסה עין כרם	שם הנכס
רחוב הנרייטה סולד 1 קרית הדסה, עין כרם, ירושלים ⁴⁴	מיקום הנכס
3,731	שטחי הנכס במ"ר (מסחר)
ראה להלן בפירוט הזכויות המשפטיות בנכס	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
1999	תאריך רכישת הנכס* (הסכם BOT ל-42 שנים)
הנכס בחכירת משנה בהתאם להסכם מיום 30.12.1999 המסתיימת ביום 1.4.2041. החכירה הראשית הינה בהתאם להסכם מיום 22.11.2011 לטובת הסתדרות נשים ציוניות הדסה אמריקה אינק והדסה מדיקל רליף המסתיימת ביום 31.3.2057. לפרטים אודות התקשרות בהסכמי הקמה, הפעלה וניהול של "ישפרו סנטר הדסה" ראה סעיף 7.1.2 להלן.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
ראה לעיל	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)

⁴⁴ במקרקעין הידועים כגוש 30391 חלקות 51-53.

6.17.6.2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ישפרו הדסה עין כרם (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%) שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח) רווחי או הפסדי שערוד (באלפי ש"ח) שיעור תפוסה ממוצע (%) שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) * NOI (אלפי ש"ח) NOI מותאם (אלפי ש"ח) שיעור תשואה בפועל (%) שיעור תשואה מותאם (%) מספר שוכרים לתום תקופת דיווח
		2022	2023	
---	עלות הרכישה/ההקמה (במטבע המסחרי) ⁴⁵	102,400	93,350	
1999	מועד הרכישה	102,400	93,350	
---	שיעור תפוסה (%)	12,500	(9,050)	
---	NOI (במטבע המסחרי)	97%	100%	
		3,644	3,718	
		13,278	13,818	
		304	310	
		---	---	
		9,918	10,284	
		9,918	10,284	
		11%	11%	
		11%	11%	
		45	45	

* לא התקיים שוני בדמי השכירות הממוצעים למ"ר בשיעור של 10% לשנה או יותר מדמי השכירות שהיו לגבי אותם שטחים בעבר.

6.17.6.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	ישפרו הדסה עין כרם (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
הכנסות:		
באלפי ש"ח		
8,141	8,545	מדמי שכירות – קבועות
---	---	מדמי שכירות- משתנות
3,067	3,062	מדמי ניהול
2,070-	2,210	מהפעלת חניונים
	---	אחרות
13,278	13,818	סה"כ הכנסות
עלויות:		
באלפי ש"ח		
2,200	3,533	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	פחת
---	---	אחרות
2,200	3,533	סה"כ עלויות:
11,078	10,284	רווח:
11,078	10,284	:NOI

⁴⁵ הנכס נרכש לפני למעלה מ-10 שנים.

6.17.6.4 שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרת (שנים)					
							*	*	שוכר א' / שוכר ב'

* בנכס זה אין שוכרים העונים להגדרת "שוכר עיקרי"

6.17.6.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					ישפרו הדסה עין כרם (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					מרכיבים קבועים**
20,168	4,627	5,280	6,345	7,454	מרכיבים משתנים (אומדן)*
---	---	---	---	---	סה"כ
20,168	4,627	5,280	6,345	7,454	

* בידי הנהלת ישפרו לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות ישפרו מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח (לפרטים נוספים ראה הערה לסעיף 6.13 לעיל).

** בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

*** הטבלה כוללת דמי שכירות כולל תקופות אופציה.

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר***					ישפרו הדסה עין כרם (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%)					מרכיבים קבועים
5,520	2,347	2,665	4,574	6,844	מרכיבים משתנים (אומדן)
---	---	---	---	---	סה"כ
5,520	2,347	2,665	4,574	6,844	

* בהתייחס להסכמים חתומים עד ליום 31.12.2023.

** הטבלה כוללת דמי שכירות ללא תקופות אופציה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי ישפרו נכון לתאריך הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם או הפרה של חוזי השכירות (לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת ישפרו בהסכמי השכירות ביחס לנכסים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה והשפעתה השלילית על המשק והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה על פעילות החברה (ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון), משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 17 להלן.

6.17.6.6 מימון ספציפי

נכון לתאריך הדוח, לא קיים מימון מסוים אשר שימש לרכישת הנכס.

6.17.6.7 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לתאריך הדוח, לא מבצעת החברה השבחות מהותיות בנכס.

6.17.6.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') שעבוד קבוע יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה לפי הסכם ה-BOT מול הדסה, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024. **החברה טרם השלימה את רישום השעבודים עד למועד פרסום הדוח.**

הסכום המובטח ע"י השעבוד (ליום 31 בדצמבר 2023) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
---	קיימות זיקות ההנאה הרשומות בחלקות 51-53 מכח שטר מס' 26062/2011/11, שטר מס' 26062/2011/1004 ושטר מס' 26062/2011/12 מיום 22.11.2011. הערות על הפקעה סעיפים 5 ו-7 בחלקות 51-53 מכח שטר מס' 28234/2014/1 מיום 11.12.2014. הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27 הרשומה בחלקה 51 מכח שטר מס' 26062/2011/1003 בחלקה 53 מכוח שטר מס' 26062/2011/1006 מיום 22.11.2011, שטר מס' 24485/2017/1 מיום 14.9.2017, מכח שטר מס' 32145/2017/1 מיום 7.12.2017, שטר מס' 8428/2019/1 מיום 6.3.2019 ושטר מס' 31967/2019/1 מיום 6.10.2019.	זיקת הנאה	מגבלות

6.17.6.9 פרטים אודות הערכת השווי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ישפרו הדסה עין כרם נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – (100%)	
102,400	93,350	השווי שנקבע (באלפי ש"ח) ***	
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'י	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'י	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2023	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות + גישת ההשוואה	גישת היוון הכנסות + גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
3,661	3,719	3,719	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
97%	100%	100%	
199	202	202	
9,918	10,284	10,284	
---	---	---	
6.5%	6.5%	6.5%	
---	---	---	
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**			
(4,000)	(3,000)	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
4,000	4,000	ירידה של 0.5%	

* הערכת השווי אינה מתייחסת באופן פרטני לשיעור התפוסה, לרבות שעורי תפוסה לשנה +1 ו- +2, וכן לדמי שכירות חודשיים ממוצעים למי"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 ו- +2.
** הערכת השווי אינה כוללת ניתוח רגישות לדמי שכירות ממוצעים

תחום הפעלת בית המלון .7

מידע כללי על תחום הפעילות .7.1

מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו .7.1.1

בהתאם להסכם החכירה בין ישפרו לבין הסתדרות מדיציניית הדסה (להלן: "הדסה"), חוכרת ישפרו שטח של כ-5 דונם בחכירת משנה שהחלה בשנת 2005 וסיומה בשנת 2041. ישפרו התחייבה במסגרת הסכם החכירה, להחזיר, בתום תקופת החכירה כאמור, את השטח ואת כל הבנוי עליו להדסה. על השטח שהוחכר כאמור הוקם מבנה הכולל מרכז מסחרי בשטח להשכרה של כ-3,250 מ"ר, חניון תת-קרקעי בן 110 מקומות חניה ובית מלון בן 96 חדרים. בתמורה לחכירה כאמור, משלמת ישפרו להדסה, סך של כ-1.6 מיליוני ש"ח בשנה. לפרטים אודות הסכמי הקמה, הפעלה ניהול עם הדסה ראה סעיף 7.1.2 להלן.

בהתאם לאמור, ישפרו מפעילה את בית המלון שהוקם במתחם בית החולים הדסה עין כרם בירושלים (להלן: "בית המלון" ו-"בית החולים", בהתאמה). בית המלון, הידוע בשם "מלון עין כרם", כולל 96 חדרים, והינו מלון המשמש לתיירות מרפא, למלווים של מטופלים, לתיירות קבוצות צליינות, לאורחי הדסה למיניהם, לשבתות חתן ועוד. חלק מבית המלון משמש כמלון לילודות וידוע בשם "הדסה בייבי".

התפוסה השנתית הממוצעת בבית המלון בשנת 2023 הייתה בשיעור של 51.9% (לעומת שיעור של 53.4% בשנת 2022).

הגידול בשיעור התפוסה השנתית האמור נובע מסיום משבר הקורונה שפגע בבית המלון, כמו בכל תעשיות המלונאות והתיירות. במקביל להתאוששות בשיעורי התפוסה לאחר תקופת משבר הקורונה המוזכרת לעיל, עושה ישפרו, באמצעות הנהלת בית המלון, מאמצים רבים על מנת להגדיל את התפוסה ואת רווחיות המלון בכל הסגמנטים האפשריים, ובניסיון מתמיד לאתר ערוצים חדשים ומקורות הכנסה נוספים.

על מנת להתמודד עם התחרות ההולכת ומתעצמת מול מלונות בסביבה ודירות אירוח המתפרסמות באתר Booking.com ו-Airbnb, הגורעים מיתרונו האבסולוטי של המלון בהיבט הקרבה לבית החולים, וכן כדי להתמודד עם היכולת להשוות מחירים ותנאים באופן מידי, בית המלון מנהל מחירון משתנה (ניהול תשואה Yield Management), כלומר משנה את תמחור החדרים באופן יומי בהתאם לתפוסת בית המלון, גובה הביקושים, אורך השהייה המבוקש, מחירי המתחרים ומאפייני הלקוחות. כמו כן, המלון מגדיל בכל עת את מגוון ערוצי השיווק שלו ומרחיב את פעילויותיו בכל אמצעי המכירה האפשריים. כל אלה, לצד ממשק קבוע לאתרים הבינלאומיים, המאפשר חיבור ישיר למערכת ההזמנות וקבלת אישור מידי על בסיס מקום פנוי (כלי המשרת סוכני תיירות נכנסת לקבוצות תיירים וצליינים וכן אורחים בודדים). במקביל, אתר האינטרנט של בית המלון מתעדכן לעיתים קרובות בכל הקשור למידע הרלוונטי, למבצעים וכיו"ב, לצד אתר האינטרנט הייעודי של מלון היולדות "הדסה בייבי".

יצוין, כי לתחום הפעילות תלות בבי"ח הדסה בהיותו מקור עיקרי לאורחי בית המלון מחד גיסא, ולקוח לעניין הלנת יולדות שמועברות ממחלקת היולדות והלנת חלק מלקוחות תיירות המרפא, מאידך גיסא.

הסכמי הקמה, הפעלה וניהול של בית המלון

7.1.2.

בשנת 1999 התקשרו ישפרו וצד שלישי שאינו קשור לישפרו, אשר לימים מכר את זכויותיו לישפרו, עם הדסה בהסכם ביצוע פרויקט לתכנון, הקמה והפעלה על ידי ישפרו של בית אירוח, חניון ומבנה מסחרי לתקופה של לתקופה של 35 שנה ממועד קבלת החזקה, היינו מחודש יוני 2006 ("הסכם ה-BOT"). בתום תקופת החכירה תפנה ישפרו את המוחכר מכל אדם וחפץ פרט למתקנים ותשיב להדסה את המוחכר במצב תקין. נכון לתאריך הדוח, דמי החכירה השנתיים המשולמים להדסה הינם בסך 1.7 מיליוני ש"ח. ישפרו לא תהיה רשאית להעביר, לשעבד או למשכן את זכויותיה על פי ההסכם, אלא בכפוף להוראות ההסכם. זכויות ישפרו מכוח ההסכם הנ"ל משועבדות לטובת הבנק המקומי (כהגדרתו לעיל).

בחודש יוני 2010 התקשרה ישפרו עם הדסה בהסכם⁴⁶ (להלן: "הסכם המלוניתי") לצורך הפעלת וניהול האדמיניסטרטיבי של בית המלון ליולדות (להלן: "המלוניתי") אשר ממוקם במלון, ובכלל זה, אספקת כוח אדם – אחיות מוסמכות, כוח עזר, השלמת כוח אדם סיעודי (למעט הרופאים מטעם הדסה), ציוד וחומרים הנחוצים לשם הפעלת המלוניתי אשר יעמדו בסטנדרט המקצועי בהתאם להוראות הדין, שירותי ניקיון וכדומה. הדסה מעמידה למלוניתי אחות ראשית, כוננים וביקורי רופא נשים ורופא ילדים (להלן: "השירותים הרפואיים"). כל אחד מן הצדדים נושא באחריות בגין כל נזק שנגרם כתוצאה ממעשה, מחדל ו/או טעות בביצוע חלקו בהסכם. ההסכם נכנס לתוקף במועד חתימתו לתקופה של שנה ומתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שנה, אלא אם הודיע אחד הצדדים 90 יום מראש על סיומו. להבטחת התחייבויות ישפרו כלפי הדסה, הופקד שטר ביטחון בפיקדון נאמנות בסך השווה לתמורה בגין 3 חודשי תמורה. על פי הסכם המלוניתי, הדסה תהא אחראית עפ"י כל דין בכל הקשור למתן השירות הרפואי במלוניתי, בכפוף לאחריות ישפרו לקיום ציוד רפואי מלא ותקין. יובהר כי על פי הסכם המלוניתי, הדסה בלבד תהיה אחראית לנזק שייגרם כתוצאה ממעשה או מחדל בביצוע השירותים הרפואיים ו/או הטיפול הרפואי שניתן ע"י הצוות הרפואי בין אם הם עובדי הדסה ובין אם נשכרו על ישירות על ידי ישפרו⁴⁷. ישפרו אחראית לכל נזק, כתוצאה ו/או בקשר עם אחזקת המלוניתי ו/או הפעלתו. ההסכם כולל תניית שיפוי הדדית וכן מטיל על ישפרו חובות ביטוח שונות כגון: ביטוח מבנה, ביטוח רכוש, ביטוח חבות מעבידים, וכן ביטוח צד ג' המכסה את אחריותה על פי דין בגין אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו, כאשר הפוליסה תכלול כיסוי לפעילותה המקצועית של ישפרו והפועלים מטעמה כמחזיקה ומפעילה של המלוניתי. הדסה התחייבה כי היא עורכת ביטוחים בהתאם לנהוג אצלה וכוללת

46 במסגרת ההסכם הסב צד ג' לחברה את זכויותיו להפעלת המלון מכוח הסכמים משנת 2007. בלבד שעובדי הצוות הסיעודי שנשכרו על ידי החברה אושרו על ידי הדסה.

47

את פעילותה של המלונית, וכן את התחייבות הדסה לשיפוי כאמור לעיל, בביטוחים אלה, לרבות אחריות מקצועית רפואית. כן התחייבה הדסה לכלול בביטוחים הרחבה לכיסוי אחריות ישפרו שתוטל עליה כתוצאה ממעשה או מחדל רפואי מקצועי של הדסה או הפועלים מטעמה. לפרטים אודות כתב התביעה שהוגשה כנגד ישפרו ובית החולים בקשר עם התרשלות בטיפול רפואי ראה סעיף 15.2.3 להלן.

נכון לתאריך הדוח, זכאית הדסה לתמורה חודשית בסך 23.5 אלפי ש"ח בחודש בגין מתן השירותים הרפואיים.

מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות .7.2

על הפעילות בבית המלון חלים חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976, והתקנות על פיו אשר מבקש להסדיר את שירותי ענף התיירות על ידי שמירה על רמתם וייעולם, אופן הפיקוח עליהם והאמצעים שינקטו למניעת תופעות שליליות בענף. כמו כן, על פי פעילות בית המלון חלים חוק תיירות מרפא, התשע"ח-2018 (להלן: "**חוק תיירות המרפא**") שעיקר מטרתו הוא להסדיר את תחום תיירות המרפא בישראל, בין היתר, על ידי קביעת הסדרים הנוגעים לרישום סוכני מרפא, ופעילותם, וכן הוראות המאפשרות נקיטת אמצעים משמעותיים נגד סוכנים שמפרים את הוראות חוק. כמו כן, מסדיר חוק תיירות המרפא את חובות המוסד הרפואי, תנאים לטיפול בתיירי מרפא, חובה לטיפול שוויוני בין מטופלים ישראלים לתיירי מרפא, ואחריות המוסד כלפי תייר המרפא, כאשר מנכ"ל משרד הבריאות הוסמך להגביל פעולות של תיירות מרפא במוסדות רפואיים ולהטיל עיצום כספי על מוסד רפואי מפר.

נוסף על כך, על הפעילות בבית המלון חל חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 בקשר עם עסקאות מרחוק שאותן מבצעת ישפרו לצורך מכירת אירוח בבית המלון, אשר קובע חובות ואיסורים מסוימים כלפי נותן השירותים שמטרתם הכוללת היא למנוע את הטעיית הצרכן, להביא לידיעתו מידע מלא, ככל האפשר, על טיב העסקה שהוא עומד לבצע ולתת לו כלים לממש את זכויותיו.

לבית המלון רישיון לניהול עסק לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 והתקנות על פיו, להפעלת בית מלון והמסעדה ולהגשת משקאות משכרים.

שינויים בהיקף הפעילות וברווחיותה .7.3

הכנסות בית המלון הסתכמו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בכ-13.87 מיליוני ש"ח לעומת כ-13.34 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ישפרו נוהגת לבחון את רווחיות בית המלון לפי רווח לפני מימון, פחת ודמי חכירה. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם הרווח כאמור של בית המלון בכ-1.79 אלפי ש"ח לעומת כ-1.53 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו .7.4

גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הפעלת בית המלון, הינם ידע וניסיון בתחום, ניהול נכון ומקצועי, הענקת חוויית אירוח ייחודית, שיווק אקטיבי, שירות מקצועי ואדיב על ידי כוח אדם איכותי ומיקום מתאים ואטרקטיבי של בית המלון.

בית המלון המופעל על ידי ישפרו ממוקם בצמידות לבית החולים הדסה עין כרם, ומעניק בין השאר שירותי אירוח המותאמים לצרכי אורחיו (תיירות מרפא, בני לוויה של מאושפזים, מטופלי בית החולים המגיעים לפני טיפול או נשאים אחריו, קבוצות תיירים וצליינים, אורחי שבתות חתן, יולדות ורבים אחרים).

7.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

מחסומי כניסה: עלות גבוהה של הקמת מלון ויכולת לממן את פעילותו בתקופה הראשונה של הפעילות, בין היתר על רקע היעדר יציבות ברווחיות בשל השלכות המצב הכלכלי והביטחוני. באופן ספציפי למלון הסמוך לבית-חולים, מדובר במיקום בלעדי וייחודי בירושלים.

מחסומי יציאה: מיעוט רוכשים פוטנציאליים, שינוי השימוש במקרקעין עשוי להיות כרוך בשינוי ייעוד הקרקע מיעוד לצורכי תיירות לייעוד אחר, כפיפות להסכמים חוזיים כגון: הסכמי חכירה או שכירות.

7.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בו

התחליף העיקרי ללינה בבית המלון הינו לינה במלונות מתחרים, בתי הארחה באזור, שכירות לטווח קצר (כדוגמת Airbnb) או לינה ביתית.

7.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

ראה סעיף 7.1.1 לעיל ו-7.13 להלן.

7.8 מוצרים ושירותים

לפרטים אודות מוצרים ושירותים בתחום הפעילות ראה סעיף 7.1.1 לעיל ו-7.10 להלן.

7.9 פילוח הכנסות תחום הפעילות

הכנסות בית המלון נובעות משלושה סעיפי הכנסה עיקריים: הכנסות מחדרים, הכנסות ממזון ומשקאות והכנסות משירותים אחרים. עם זאת, יש לציין שחלק ניכר מהכנסות ישפרו, מקורן במכירת שהייה בחדרים במסגרת של חבילה הכוללת ארוחת בוקר, "חצי פנסיון" או "פנסיון מלא".

להלן פילוח הכנסות תחום הפעילות באלפי ש"ח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				סעיף
2022		2023		
%	הכנסות	%	הכנסות	
65.7	8,729	69.6	9,648	חדרים
26.7	3,557	30	4,167	מזון ומשקאות
7.6	1,007	0.4	56	שירותים אחרים
100	13,293	100	13,871	סה"כ

להלן פילוח הכנסות תחום הפעילות באלפי ש"ח בחלוקה לתיירות פנים וחוץ באלפי ש"ח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				סעיף
2022		2023		
%	הכנסות	%	הכנסות	
69.2	9,199	78.1	10,832	תיירות פנים
30.8	4,094	21.9	3,039	תיירות חוץ
100	13,293	100	13,871	סה"כ

להלן נתונים נוספים אודות תוצאות בית המלון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
1,523 אלפי ש"ח	1,794 אלפי ש"ח	EBITDA
471 ש"ח	540 ש"ח	ADR (הכנסות ממוצעת לחדר ללילה)

* ה-NOI של המלון זהה ל-EBITDA של המלון.

לקוחות

7.10

הכנסות בית המלון נובעות ממגוון רחב של פלחי שוק וביניהם יולדות ובני משפחותיהן, תיירות מרפא מחו"ל, קבוצות תיירים וצליינים מחו"ל, צוותי רפואה ואנשי עסקים מתחום הרפואה הקשורים לבית החולים הדסה, בני משפחות של חולים מאושפזים ואורחים המגיעים למטרת טיפול ושהים במלון לפני הטיפול או נשארים לאחרי.

בתחום הפעלת בית המלון, למעט בית החולים, אין לקוח שהכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך ההכנסות של החברה בדוחותיה המאוחדים. לתחום הפעילות תלות בבית החולים בהיותו מקור עיקרי לאורחי בית המלון, וכן לקוח לעניין הלנת יולדות שמועברות ממחלקת היולדות והלנת חלק מלקוחות תיירות המרפא.

התקשרות ישפרו עם בית החולים כלקוח של בית המלון, נעשית ביחס לשני סוגים עיקריים של אורחים של בית המלון – יולדות ותיירי מרפא. עיקרי תנאי ההתקשרות של ישפרו עם בית החולים כאמור, הינם כדלקמן:

"הדסה בייבי – מלון יולדות" – הדסה מעניקה את הפיקוח, ההנחיות, האחריות הרפואית והביטוחית, אחות אחראית מטעמה, רופאי ילדים ונשים, ציוד וחומרים הנדרשים לתפעול וכיו"ב, כאשר חלק מהאמור מבוצע בדרך של תשלום של הדסה לבית המלון. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הדסה מארחת על חשבונה בממוצע כ-264 יולדות בחודש, לשהות של לילה אחד או שניים; חלק מהיולדות מאריכות את שהותן באופן פרטי, כאשר בחלק מהמקרים מצטרפים בני משפחה לאירוח. יצוין, כי בית המלון מעניק הטבות שונות ליולדות הדסה המאריכות שהותן בו.

"מלון עין כרם" – מלון אירוח לתיירות מרפא, חולים המטופלים בהדסה ומלוויהם, משלחות רופאים, טכנאים וכיו"ב. בית המלון עושה מאמץ לארח את כל האורחים הנשלחים מבית החולים, בין אם על חשבון בית החולים ובין אם באופן פרטי על חשבון האורח. תנאי התשלום של בית החולים הדסה לבית המלון, הינם על בסיס שוטף + 45 ימים.

להלן התפלגות מספר לינות אורחי בית המלון על פי מאפיינים איכותיים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				סעיף
2022		2023		
%	מספר לינות	%	מספר לינות	
28.67	5,415	27.2	4,944	יולדות
8.59	1,622	10.06	1,829	תיירות מרפא ובני משפחה
62.74	11,851	62.74	11,402	תיירות רגילה
100	18,888	100	18,175	סה"כ

שיווק והפצה

ישפרו משווקת את בית המלון באמצעות פנייה לחברות, למארגני כנסים, למוסדות ציבור ולארגונים שונים. כמו כן, נעזרת ישפרו בסיטונאי תיירות, בסוכני תיירות בארץ ובחו"ל וכן באתרי הזמנות באינטרנט. בהקשר זה יצוין, כי לרוב מתקשר בית המלון עם סוכני התיירות בכתב ובהסכמים שאינם בלעדיים.

ערוצי שיווק נוספים הם ירידי תיירות בארץ ובעולם, פרסום בעיתונות המקצועית והכללית, במדיה האלקטרונית, במנועי חיפוש וברשתות חברתיות. בנוסף, נעזר בית המלון בשירותיו של משווק מקצועי לשיווק ומכירות לצורך תמיכה בקידום היקף התיירות הנכנסת, תיירות הפנים והאירועים בבית המלון.

אתר האינטרנט של בית המלון – www.ekh.co.il המשמש מקור מידע אודות בית המלון והשירותים הניתנים בו.

להערכת החברה, אין לישראל תלות באיזה מאמצעי השיווק ויחסי הציבור המפורטים לעיל.

צבר הזמנות

אופי הפעילות בתחום זה מאפשר, ככלל, ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים, ולכן ככלל אין לישראל צבר הזמנות מחייב בתחום, לתקופה העולה על שנה.

תחרות

ישפרו אינה בעלת נתח שוק משמעותי בשוק בתי המלון והאירוח בירושלים.

תיירות רגילה – ענף המלונאות הוא ענף תחרותי. בכל הנוגע לתיירות, מתחרה בית המלון, בעיקר בקשר עם פלח התיירות הצליינית הנוצרית, בבתי מלון ברמה דומה באזור ירושלים, בין היתר בזכות קרבתו לאתרי תיירות בעין כרם. בין מתחריו של בית המלון, ניתן למנות את מלון פרימה פארק, מלון שערי ירושלים, מלון המלכים, מלון עץ הזית, מלון שלום ועוד מלונות ברמה דומה למלון עין כרם.

יולדות – בתחום הפעילות, ובפרט במתן שירותי בית מלון ליולדות, התחרות היא עם מלונות ליולדות הצמודים לבתי חולים אחרים באזורים שונים בארץ, כגון "אסף בייבי" בבית החולים אסף הרופא, "בייבי ליס" במרכז הרפואי סוראסקי בתל אביב ו-"בייבי שיבא" במרכז הרפואי תל השומר. מספר היולדות בבית חולים כזה או אחר מושפעת בעיקרה יותר, מהתחרות בין בתי החולים עצמם ולא מן התחרות בין בתי המלון ליולדות. באזור בית המלון בירושלים, קיימת ל"הדסה בייבי" תחרות על פלח שוק של יולדות מהמגזר הדתי-לאומי ומהמגזר החרדי עם בית המלון ליולדות – "בית החלמה טלזסטון" בקרית יערים ומלון "ביכורים" בירושלים שברשותו כשרות בד"ץ העדה החרדית, מחיריו נמוכים יחסית ויתרונו היחסי הוא מיקומו בסמיכות לשכונות החרדיות גאולה ומאה שערים.

תיירות מרפא – בזכות מיקומו של בית המלון בצמוד לבית החולים הדסה עין כרם, נהנה המלון מיתרון משמעותי על פני מתחריו לגבי לקוחותיו המטופלים בבית החולים במסגרת תיירות המרפא וכן לגבי מלווייהם של מטופלים אלו.

ישפרו מתמודדת עם התחרות בתחום, בין היתר באמצעות שמירה על רמת שירות גבוהה, גמישות רבה בכל הנדרש לצורכי האורחים, קשר עם סוכנים וכל גורם אחר המפנה אורחים למלון, אתר הזמנות הזמין בכל עת, מחירים משתנים על פי תקופת השהייה, התפוסה, עונות השנה והגוף המפנה, שירותים משלימים כגון שירותי משרד, צילום, פקס ומיילים, אינטרנט אלחוטי בכל המלון וכיו"ב.

המלון שומר על רמתו באמצעות תחזוקה מוקפדת, שיפוצים על פי הצורך והטמעת החידושים האחרונים בתחום האירוח. כמו כן, המלון מקפיד על חווית אירוח ושירות גבוהה ומתאים את הארוחות המוגשות לצורכי הלקוחות, היולדות ומוצאן של קבוצות התיירים המתארחות בו.

מעמדו התחרותי של בית המלון מושפע בין היתר ממיקומו בסמוך לבית החולים הדסה ומהיקף המתרפאים והיולדות בבית החולים.

עונתיות

.7.14

חודשי החגים אפריל-מאי וספטמבר-אוקטובר, מאופיינים בדרך כלל בעלייה בהיקפי התיירות הנכנסת, במקביל לירידה (בסמוך לחגים עצמם) בתיירות המרפא. המגמה ההפוכה המתוארת לעיל, מייצרת יציבות יחסית בתפוסת בית המלון לאורך השנה ולפיכך, ככלל, לא קיים שוני מהותי בהיקפי ההכנסות של בית המלון בעונות השונות של השנה.

חומרי גלם וספקים

.7.15

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את בית המלון הינם מוצרי טקסטיל, חומרי ניקוי וציוד לניקוי המלון, מגוון של טפסים ופרוספקטים וכן ציוד משרדי, הנרכשים ממגוון ספקים.

שירותי מזון – ישפרו מקבלת שירותי מזון באמצעות מיקור חוץ של שירותי הפעלת מטבח, הכנה, אספקה והגשת ארוחות, כולל כל אמצעי ההכנה וההגשה הנדרשים לצורך מתן השירותים הנדרשים. לצורך זה, ישפרו התקשרה בהסכם שירותים עם קבלן מזון אשר למיטב ידיעת החברה, אינו יוצר יחסי עובד-מעביד בין בית המלון לבין הקבלן כאמור או מי מעובדיו, ואשר מחייב את בית המלון לעמוד בכל הוראות הדין הרלוונטיות ביחס לעובדי הקבלן כאמור. התשלום מתבצע על פי צריכת השירות בפועל ולא על בסיס תשלום קבוע. לקבוצה אין תלות בספק כלשהו בתחום.

מדיניות אשראי לקוחות

.7.16

ישפרו מעניקה אשראי ללקוחות בית המלון. מדיניות האשראי של ישפרו ללקוחות בית המלון היא 90-30 ימי אשראי.

להלן פרטים על מספר ימי אשראי הלקוחות הממוצע והיקף אשראי הלקוחות הממוצע שהסתיימו ביום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו- 2023:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
33	60	מספר ימי אשראי לקוחות ממוצע
95	310	היקף אשראי לקוחות ממוצע (באלפי ש"ח)

אשראי ספקים

.7.17

על פי רוב ישפרו, רוכשת מוצרים באשראי לתקופה של שוטף + 15 ימים ועד לתקופה של שוטף + 60 ימים.

להלן פרטים על מספר ימי אשראי הספקים הממוצע והיקף אשראי הספקים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
26	44	מספר ימי אשראי ספקים ממוצע
18	25	היקף אשראי ספקים ממוצע (באלפי ש"ח)

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

8. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים

הרכוש הקבוע המשמש את הקבוצה לצורך פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כולל את בית המלון* וכן שיפורים בו כגון ריהוט וציוד משרדי המשמש לצרכים מנהליים. נכון ליום 31 בספטמבר 2023, סך הרכוש הקבוע (נטו) במאזן החברה עמד על כ- 57.8 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-61.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

9. הון אנושי והמבנה הארגוני

9.1. נכון לתאריך הדוח, מועסקים בקבוצה 73 עובדים, מרביתם על ידי ישפרו*. התפלגותם המקצועית של עובדי הקבוצה הנה כדלקמן:

מספר עובדים נכון לסמוך ליום 31.12.2023	מספר עובדים נכון לסמוך לדוח	מחלקה	
1	1	כספים וחשבות	הנהלה ותחום המבנים להשכרה
9	9	מנהלי מרכזים ואחזקה	
12	13	מנהלות חשבונות ומזכירות ואחרות	
1	1	מנהל מלון	תחום הפעלת בית המלון
2	2	כספים והנהלת חשבונות	
2	2	מנהל מכירות ושירות לקוחות הדסה בייבי	
1	1	מנהל קבלה	
24	24	אחיות וכוח עזר הדסה בייבי	
3	3	אחזקה	
6	6	מזכירות ועובדי קבלה	
1	1	מנהל משק	
11	12	עובדי משק	
73	75	סה"כ	

* כולל עובדי משמרות ועובדים במשרות חלקיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כל העובדים מהווים ביחד 26 משרות מלאות, לעומת 25 משרות מלאות לתקופה המקבילה אשתקד.

מצבת העובדים לא כוללת את ההנהלה הבכירה, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, אשר מעניקים לחברה שירותי ניהול כמפורט בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף לדוח זה, וכן את סמנכ"ל הכספים אשר השירותים ניתנים במסגרת הסכם למתן שירותי ניהול בין ישפרו לבין תנופורט כמפורט בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף לדוח זה. מצבת העובדים גם אינה כוללת עובדים נוספים במטה תנופורט, המעניקים לחברה שירותים בתחום התפעול, הנדסה, משפטים ואדמיניסטרציה, במסגרת הסכם למתן שירותי מטה בין ישפרו לבין תנופורט.

48 שווי בית המלון המסווג בדוחות הכספיים כרכוש קבוע עומד על סך של כ-54.8 מיליון ש"ח.

9.2. על הנהלת הקבוצה נמנים ה"ה כידן דאהרי (יו"ר הדירקטוריון), ירון אדיב (מנכ"ל ודירקטור), גלעד מאור (סמנכ"ל כספים), נועם שכנר (יועמ"ש), אורטל צור (מנהלת נכסים) וישראל ויזל (מנהל פיתוח עסקי).⁴⁹

9.3. העסקת עובדי החברה

העסקתם של עובדי הקבוצה בתחום המבנים להשכרה נעשית על פי הסכמי עבודה אישיים. עובדי הקבוצה מקבלים, מעת לעת, מענקים על פי החלטת הנהלת הקבוצה או הדירקטוריון, בהתקיים, בין היתר, עמידה ביעדים, בתקציבי השקעות ובתוצאות עבודתם בחברה.

העובדים הזוטרים המועסקים על ידי ישפרו בבית המלון, מועסקים על ידה על פי הסכם מלונאי הנהוג בישראל בהתאם להסכם הקיבוצי של ענף המלונאות. העסקתם של מנהלי מחלקות ומעלה, נעשית על פי הסכמי עבודה אישיים של ישפרו עימם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מרבית מכוסות התחייבויות הקבוצה בגין זכויות סוציאליות וזכויות בעת סיום יחסי עובד-מעביד, על ידי הפקדות בקופות לפיצויים ורווחים שנצברו בגינת, וכן על ידי פוליסות ביטוח והפרשות הקיימות בספרי הקבוצה.

9.4. נכון לתאריך הדוח, לקבוצה אין תלות במי מעובדיה.

9.5. לפרטים אודות הסכמי העסקה עם נושאי משרה בכירה ראה דוח פרטים נוספים המצורף לדוח זה.

10. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
		נכסים שוטפים:
4,680	20,584	מזומנים ושווי מזומנים
26,175	22,483	פקדונות לזמן קצר
12,742	12,535	לקוחות וחייבים אחרים
43,597	55,602	סה"כ
		בניכוי התחייבויות שוטפות:
822,258	62,500	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות הלואות
206,995	58,553	ספקים זכאים ואחרים
1,029,253	121,053	סה"כ
(985,656)	(65,451)	גרעון הון חוזר נטו

⁴⁹ לפרטים אודות ה"ה כידן דאהרי, ירון אדיב וגלעד מאור, אשר מכהנים כנושאי משרה, ראה דוח פרטים נוספים המצורף לדוח זה. ה"ה נועם שכנר, אורטל צור וישראל ויזל אינם מכהנים כנושאי משרה בחברה.

11. מימון ומקורות אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי וגיוס חוב. בתקופת הדוח, פרעה החברה את מרבית התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים, גופים פיננסיים וחברה קשורה לבעלי השליטה, באמצעות מימון מחדש של החוב הכולל על נכסיה במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

ביום 28 בדצמבר 2023 הנפיקה החברה 979,659,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "ההנפקה"). לאחר שהתקיימו התנאים לשחרור תמורת הנפקת אגרות חוב מהחשבון המשועבד, כהגדרתו בשרט הנאמנות, כמפורט בסעיף 6.4.1.5 לשטר הנאמנות, השלימה החברה (באמצעות הנאמן לאגרות החוב) את פרעון ההלוואות הקיימות, כמשמעותן בשרט הנאמנות, בהיקף כולל של כ-961,519 אלפי ש"ח, בחלוקה שלהלן: (א) פירעון הלוואה מבנק מזרחי טפחות בע"מ אשר הובטחה בשעבודים על נכסי ישפרו, כמפורט בסעיף 6.11.3 לתשקיף, בסך של 568 מיליון ש"ח; (ב) פירעון הלוואה אשר הובטחה בשעבוד על הנכס הידוע בשם "ישפרו סנטר מודיעין" אשר נטלה ישפרו מגוף מוסדי, כמפורט בסעיף 6.6.17.1.6 לתשקיף, בסך של 158 מיליון ש"ח; (ג) פירעון חלקי של הלוואות אשר נטלה החברה מדי אנד איי, כמפורט בסעיף 6.11.14.3 לתשקיף, בסך של 235 מיליון ש"ח. יתרת תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצרכי התזרים השוטף של החברה, לרבות הוצאות ההנפקה.

11.1 שיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית

שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים, הוא כדלהלן⁵⁰:

ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)					
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	בסיס הצמדה	סכום באלפי ש"ח		
7.76%	7.55%	ריבית פריים	60,000	חוב זמן קצר	מקורות אשראי בנקאיים
8.40%	8.10%	ריבית פריים	15,625	חוב זמן ארוך	
8.40%	8.10%	ריבית פריים	2,500	חלויות שוטפות	
---	---	---	---	חוב זמן קצר	מקורות אשראי חוץ בנקאיים
4.81%	4.5%	מדד המחירים לצרכן	979,659	חוב זמן ארוך	
---	---	---	---	חלויות שוטפות	
8.24%	8.24%	לא צמוד	75,745	חוב זמן קצר	הלוואה מחברה קשורה (די אנד איי) *
---	---	---	---	חוב זמן ארוך	
---	---	---	---	חלויות שוטפות	
			1,114,296	סה"כ התחייבויות פיננסיות	

* יתרת ההלוואות האופקיות כמפורט בסעיף 11.4.4, נושאות ריבית לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], אשר ליום 31 בדצמבר 2023 עמדה על 2.9%. לפיכך, החברה זקפה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, קרן הון מהטבה מבעל שליטה בשל הפער בין הריבית הנקובה לבין ריבית השוק. לפרטים נוספים ראה ביאור 24.א לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

⁵⁰ חישוב הריבית הממוצעת והאפקטיבית לא כולל את ריבית אגרות חוב (סדרה א') אשר הוקצו ביום 28 בדצמבר 2023 והחלו לצבור ריבית בשיעור 4.5% (צמוד למדד) החל מיום 31 בדצמבר 2023.

11.2. בין מועד הדוח על המצב הכספי של החברה ועד לתאריך הדוח לא ניטל על ידי הקבוצה
אשראי מהותי.

11.3. אשראי בר דיווח

ליום 31 בדצמבר 2023 אגרות החוב (סדרה א') מהוות אשראי מהותי של החברה.
לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 16 לדוח הדירקטוריון⁵¹.

11.4. מגבלות על נטילת אשראי

11.4.1. אמות מידה פיננסיות

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות לרבות אמות מידה לחלוקת דיבידנד בהתאם
לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה חלק רביעי לדוח
הדירקטוריון.

11.4.2. הלוואות צולבות

יצוין כי שטר הנאמנות כולל עילה הפרה צולבת, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של:
(1) סדרת אגרות חוב אחרת אחת או יותר שהנפיקה החברה; או (2) חוב אחר או מספר
חובות אחרים של החברה או של חברה מאוחדת אשר היקפם המצטבר עולה על 150
מיליון ש"ח (לא כולל חוב ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse) (להלן: "**חוב**
אחר"), ובלבד שדרישה ביחס לחוב אחר כאמור לא תבוטל בתוך 30 יום ממועד
ההעמדה לפירעון מיידי כאמור.

כמו כן, הסכם הלוואה של ישפרו המתואר בסעיף 6.16.2 כולל עילה לפירעון מיידי
במקרה של אירוע אשר תוצאתו עלולה לזכות אדם אחר בזכות להעמדה לפירעון מיידי
של חובות ישפרו כלפיו.

11.4.3. עם השלמת המימון מחדש של התחייבויות החברה כמפורט בסעיף 11 זה לעיל, נכון
ליום 31 בדצמבר 2023 ולתאריך הדוח, עומדת החברה בכלל בהתניות הפיננסיות
ומגבלות החלות עליה מכוח הסכמי מימון בהן התקשרה ובכלל זאת בהוראות שטר
הנאמנות.

11.4.4. הלוואות אופקיות מחברה קשורה של בעלי השליטה: ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת
לחברה יתרת חוב כלפי די אנד איי בסך של כ-76 מיליון ש"ח, מכוח מספר הלוואות
בסכום קרן כולל של 296 מיליוני ש"ח (קרן) שהועמדו לחברה בשנים 2020 עד 2023
בקשר עם רכישת ישפרו (להלן יחד: "**ההלוואות האופקיות**").

לפרטים בדבר הטיפול החשבונאי בהלוואות האופקיות ראה ביאור 24 לדוחות
הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביום 30 באוקטובר 2023 (להלן בס"ק זה: "**היום הקובע**") התקשרו די אנד איי
והחברה בהסכם אשר מסדיר את איחוד ההלוואות האופקיות לרבות הריבית שנצברה

⁵¹ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19
במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024.

עד ליום הקובע, להלוואה אחת (להלן בס"ק זה: "ההלוואה"), כך שפרעון ההלוואה (קרן וריבית) יתבצע בתשלום אחד ביום 31 במרץ 2025. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לפרוע את קרן ההלוואה או חלקה והריבית שנצברה בגינה בכל עת, ללא תשלום קנס פרעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ו) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. בנוסף לאמור לעיל, די אנד איי תהיה רשאית, מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדחות את מועד פירעון ההלוואה, כולה או חלקה (ובלבד שלא נפרעה קודם לכן בפרעון מוקדם כאמור לעיל), אך לא מעבר ליום 31 בדצמבר 2026.

ביום 31 בדצמבר 2023 פרעה החברה את ההלוואות האופקיות בפרעון חלקי בסך של 235 מיליון ש"ח, מתוך תמורה ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א), כנגד הסרת כל השעבודים, הערביות וההתחייבויות שהעמידו די אנדי איי, בעלי השליטה החברה וישפרו בקשר עם החברה וישפרו, במסגרת הסכם ההלוואה של די אנד איי עם ארבל פאנד שותפות, ארבל פאנד 2 שותפות מוגבלת וארבל פאנד 2 בי (לעיל ולהלן: "קרן ארבל")⁵² לו החברה הייתה צד כערבה לחובות והתחייבויות די אנד איי, כמפורט בסעיף 6.11.14.3 לתשקיף.⁵³

ביום 20 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם די אנד איי בהסכם הנחתת יתרת ההלוואה, שתיוותר לאחר הפרעון החלקי של ההלוואות האופקיות מתמורת ההנפקה כאמור לעיל, על פיו הוסכם כי יתרת החוב והריבית שתיצבר בגינה, יהיו בגדר הלוואת בעלים נחותה לחוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). יתרת החוב והריבית שתיצבר בגינה, יהיו בגדר הלוואת בעלים נחותה לחוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות-החוב, החל מיום הפרעון החלקי של ההלוואות האופקיות מתמורת ההנפקה כאמור לעיל, הינו יום 31 בדצמבר 2023. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יתרת החוב והריבית שתיצבר בגינה לא ייפרעו בטרם תיפרע הלווה את כל התחייבויותיה למחזיקי אגרות-החוב. יתרת החוב והריבית יפרעו קודם לכל חלוקה כהגדרתה בחוק החברות על ידי החברה ולכל תשלום אחר לבעלי מניות החברה ו/או מי מטעמם, במישרין ו/או בעקיפין, למעט תשלום, בכפוף להיעדר הפרה, של דמי ניהול מהחברה על פי האמור בהסכם ההלוואה שנחתם בין די אנד איי לבין קרן ארבל.

עוד יצוין כי די אנד איי העמידה לטובת קרן ארבל שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה להחזר הלוואות האופקיות, כך שלא ניתן לשנות את הסכם ההלוואה ללא הסכמת קרן ארבל (אך מודגש כי ניתן לבצע פרעון מוקדם).

11.5 מסגרת אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה מסגרות אשראי כמפורט להלן:

⁵² למיטב ידיעת החברה, השותפות המנהלות של ההקרנות הינן: ארבל פאנד ג' פי שותפות מוגבלת וארבל פאנד ג' פי 2 שותפות מוגבלת, וכי הקרן מנוהלת ע"י השותפים אמיר הסל, גבי לב, ורד קארין, דיוב גל ואלעד חן. לפרטים נוספים ראו אתר הקרן בלינק: <https://www.arbelfund.com>.

⁵³ ביום 20 בדצמבר 2023 התקבלה הסכמת קרן ארבל להסרת השעבודים, הערבות וההתחייבויות כאמור לעיל, למעט התחייבויות די אנד איי כי החברה לא תהיה צד לעסקאות עם בעלי שליטה, לא תיטול הלוואות בעלים ולא תבצע תשלומים לבעלי השליטה או לגוף קשור אליהם, למעט תשלומים שהנם מותרים על פי הסכם הלוואה, כגון תשלום דמי ניהול, כנגד פרעון חלקי של החוב של די אנד איי בסך של לפחות 204 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח		ליום 31 בדצמבר 2023	
אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	אשראי העומד לרשות הקבוצה (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	אשראי העומד לרשות הקבוצה (אלפי ש"ח)
-	-	-	1,000

11.6 גיוס מקורות נוספים

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנים הקרובות ייבחן על ידי החברה תוך התחשבות בצורכי הפעילות השוטפת שלה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיה וכל צורך אחר, הכול בהתאם להחלטות שיקבלו האורגנים המוסמכים בחברה, ובכלל זה מימון מרכיב ההון העצמי ברכישה ובייזום של פרויקטים חדשים ו/או השבחה של נכסים קיימים.

12 מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ושומות המס הסגורות של החברה, ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

13 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

13.1 תחום המבנים להשכרה

א. הקבוצה, בהיותה הבעלים או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית עלפי דין להפרות דין, לרבות בתחום דיני ההגנה על הסביבה, המתבצעות במקרקעין שבעלותה או שהיא חוכרת.

הקבוצה פועלת לצמצם את החשיפה שלה באמצעות מצגים, התחייבויות והוראות שיפוי במסגרת הסכמיה השונים עם שוכרי הנכסים.

ב. כמו כן, לדיני ההגנה על הסביבה השפעה על הקמת פרויקטים של נדל"ן מניב אותם יוזמת הקבוצה, לרבות בהיבטים של זיהום, רעש, שינוי משטר הרוחות, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טיפול במי תהום, טיפול בזיהומי קרקע, עתיקות וכו'.

הקבוצה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. במידת הצורך, הקבוצה נעזרת ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים, אשר מבצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים. להערכת החברה, העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה אינן מהותיות.

ג. בנכס של הקבוצה בקרית יהודית בבאר שבע קיימים קירות וגגות אסבסט בשטח כולל של כ-11,400 אלף מ"ר. בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011 (להלן: "חוק האסבסט"), על הקבוצה, בין היתר, לפרק ולסלק אסבסט פריך המצוי בנכסיה וכמוגדר בחוק האסבסט, עד תום עשר שנים מכניסת חוק האסבסט לתוקף (קרי, עד לאוגוסט 2021). פירוק וסילוק של אסבסט טעון, בין היתר, אישור מהמשרד להגנת הסביבה. לא נמצא אסבסט פריך בנכס.

ד. למיטב ידיעת החברה, על החזקה והפעלה של תחנות דלק חלות הוראות ונהלים שונים בקשר עם שמירת בטיחות הציבור ובריאותו ואיכות הסביבה, לרבות הנחיות בדבר תכנון וביצוע של סקרי קרקע ושיקום קרקע מזהמת בתחנות דלק. לאי עמידה בהוראות אלה עלולות להתלוות סנקציות פליליות ועלויות בסכומים מהותיים. הקבוצה משכירה שטחים לתחנות דלק בנכסים בישפרו סנטר נס ציונה וישפרו סנטר ערד⁵⁴. על פי הסכמי השכירות הללו, החל ממועד הפעלת תחנות הדלק, מפעילי תחנות-הדלק מחזיקים בקרקעות עליהן הוקמו תחנות הדלק במעמד של שוכר מהקבוצה כאשר תפעול תחנות הדלק, תחזוקתן וניהולן, לרבות קבלת כל ההחלטות בקשר עמן נעשות על ידם בכפוף להתחייבויות כלפי הקבוצה כבעלת הזכויות בקרקע. בהתאם לאמור, השוכרים נושאים, בין היתר, בכל ההוצאות בגין פעילות תחנות הדלק וחבים בחובות בכל הקשור לנושאי הגנת הסביבה. למיטב ידיעת החברה, השוכרים מבצעים באופן שוטף סקרי קרקע תקופתיים בתחנות הדלק. לאור האמור, לא נכללו בספרי הקבוצה נכון ליום 30 בדצמבר 2023 הפרשות או הפחתות בגין סיכונים סביבתיים וביטוחיים הנובעים מנושאי איכות הסביבה בקשר עם תחנות הדלק.

ה. הקבוצה משכירה לחברות הסלולר אתרים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ומשדרים זעירים, בהיקפים שאינם מהותיים. למיטב ידיעת החברה, נכון לתאריך הדוח, מותקנות בשטחי הקבוצה 5 אנטנות.

על-פי ההסכמים שנחתמו בין הקבוצה לבין חברות הסלולר, על פי רוב, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על-פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר לעמוד בהוראות הבטיחות על-פי דין ואחראיות לשאת בחבות המוטלת עליהן על-פי דין ולשפות את הקבוצה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקבוצה. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על-פי דין בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את הקבוצה.

13.2. תחום הפעלת בית המלון

במסגרת תחום הפעילות נדרשות ישפרו לעמוד בתנאים ובדרישות המשרד להגנת הסביבה, לרבות בהיבטים הנוגעים לתחום המקרקעין ולתחום הרישוי. בשנים האחרונות חלה הרחבה ברגולציה בתחום הגנת הסביבה בישראל, המתבטאת בחקיקה סביבתית חדשה, הרחבת התחולה של חקיקה קיימת, והגברת האכיפה בנושאים הסביבתיים. בנוסף, המודעות הציבורית הגוברת כנגד פעילויות שונות

⁵⁴ הסכם השכרת תחנת הדלק בישפרו סנטר ערד פקע אולם הצדדים ממשיכים לפעול על פיו.

הפוגעות בסביבה, מובילה להגשת תביעות ועתירות שונות כדי למנוע פעילויות הפוגעות בסביבה. חלק מן החוקים בתחום הגנת הסביבה, מקימים חובה להחזיק בהיתרים או ברישיונות סביבתיים או כאלה שכוללים תנאים סביבתיים.

החוקים הסביבתיים העיקריים המשפיעים על פעילותה של ישפרו בתחום זה הם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (בהיבטים של בנייה ו/או שיפוץ המלוות והפעלתם) חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ותקנותיו (תנאי המשרד להגנת הסביבה במסגרת רישיונות העסק); חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983.

13.2.1. נכון לתאריך הדוח ולמיטב ידיעת החברה, חברות הקבוצה או מי מנושאי המשרה הבכירה בחברה, אינם צד להליך משפטי או מנהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, ולמיטב ידיעת החברה לתאריך הדוח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילותה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על הקבוצה.

14. הסכמים מהותיים

14.1. לפרטים אודות ההליכים המשפטיים מול ריט 1 והסכם שיתוף עם הקיבוץ ראה סעיף 6.17.1.11 לעיל.

14.2. לפרטים אודות הסכם להפעלת בית המלון הסמוך לבית החולים הדסה ראה סעיף 7.1.2 לעיל.

14.3. לפרטים אודות אשראי בר דיווח ראה סעיף 11.3 לעיל.

15. הליכים משפטיים

15.1. לפרטים אודות התחייבויות תלויות של הקבוצה ראה באור 16.d לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

15.2. ליום 31 בדצמבר 2023 ולתאריך הדוח חברות הקבוצה אינן צד הליכים משפטיים מהותיים, למעט כמפורט להלן:

15.2.1. הליך משפטי עם ריט 1 כמפורט בסעיף 6.17.1.11 לעיל.

15.2.2. הליך פירוק שיתוף בנכס ישפרו סנטר נס ציונה כמפורט בסעיף 6.17.5.10 לעיל.

15.2.3. ביום 17 במרץ 2023 נמסרה לישפרו תביעה כנגדה וכנגד הדסה (להלן:

"הנתבעות") אשר הוגשה על ידי קטינה (להלן: "התינוקת") וזוג הוריה (להלן:

"התובעים"), לפיה נטען כי הנתבעות התרשלו בטיפול הרפואי לתינוקת

וכתוצאה מכך נגרמו לה נזקי גוף חמורים. לאור הנתען בתביעה הגישה ישפרו

להדסה דרישה לשיפוי מכוח ההסכם המתואר בסעיף 7.1.2 לעיל. הנתבעות

חתמו על הסדר דיוני, על פיו ינהלו את התביעה במשותף ולאור כך יישבו את

המחלוקות ביניהם בשלב מאוחר יותר. על פי עמדת היועצים המשפטיים של

ישפרו, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את

סיכויי הצלחתו ואת מידת החשיפה בגינו, ובפרט את האחריות ו/או הנזק

שייפלו, אם וככל שייפלו, בחלקה של ישפרו, ככל שתיקבע אחריות וחבות בתביעה, וככל שהדסה תכפור באחריותה כלפי ישפרו ו/או בחובת השיפוי מכוח הסכם המלונית (כהגדרתו לעיל).

יעדים ואסטרטגיה עסקית 16.

16.1. בכוונת הקבוצה לפתח את נכסיה הקיימים ולהשביחם הן מבחינה תכנונית והן מבחינה פיזית. בנוסף הקבוצה פועלת להעלאת דמי השכירות לערכים ריאליים בחידושי חוזים עם שוכרים קיימים וכן עם שוכרים חדשים.

16.2. בכוונת החברה לבחון את היתכנות ניצול זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הקיימות בחלק מנכסי הקבוצה, בכפוף לבדיקת כדאיות כל ניצול כאמור.

16.3. בחינת אפשרות הרחבת פעילות הנדל"ן המניב באמצעות רכישת נכסים, ושימור הפיזור הגיאוגרפי ברחבי ישראל.

16.4. בתחום הפעלת בית המלון, החברה תשאף להגדיל את התפוסה, להגדיל את ההכנסות, לשפר את הרווחיות ולהרחיב את מגוון הלקוחות. לשם מימוש יעדיה כאמור, משקיעה החברה משאבים בשיווק אינטנסיבי באמצעי המדיה השונים, כולל שימוש ברשתות חברתיות ומו"מ עם סוכני נסיעות.

היעדים והאסטרטגיה של החברה, כמפורט לעיל, משקפים את מדיניותה של החברה נכון לתאריך הדוח ומבוססות על הערכות נוכחיות של תחומי פעילותה. תכניות החברה עשויות להשתנות, כולן או חלקן, מעת לעת. אין כל ודאות בדבר התממשות היעדים או אסטרטגיה זו של החברה. ייתכן, כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בעתיד או כי החברה תחליט שלא ליישם את האסטרטגיה האמורה לעיל, כולה או חלקה, וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות: שינויים במגמות המאקרו כלכליות המשפיעות על המצב הכלכלי, מצב ענף הנדל"ן בישראל, מצב שוק ההון בישראל ובעולם, שינויים בכדאיות הכלכלית, שינויים בתנאי התחרות בשוק ושינויים בשווקים עצמם, שינויים רגולטורים, השפעות המלחמה כמפורט בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון האחרים החלים על פעילות החברה, כמפורט בסעיף 17 להלן.

17. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- בכוונת החברה לפעול לביצוע הפעולות הבאות בתחום הנדל"ן להשקעה:
- א. בנית שטחי השכרה נוספים בחלק מנכסי החברה תוך ניצול זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.
 - ב. יצירת אפיקי הכנסה חדשים, בין היתר על ידי כן הצבת מערכות פוטו-וולטאיות על גבי חלק נוסף מהגגות בנכסי החברה.
 - ג. המשך חידוש הסכמי שכירות במחירים התואמים את מצב השוק ואת הסטנדרטים המקובלים (לרבות לעניין דמי ניהול).
 - ד. המשך התייעלות בהוצאות התפעול של החברה.
 - ה. המשך טיוב תמהיל השוכרים במרכזים מסחריים.

18. דיון בגורמי סיכון

כאמור לעיל, פעילותה של הקבוצה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים:

18.1 סיכוני מאקרו

- א. מיתון או האטה כלכלית במשק – להאטה כלכלית או מיתון במשק, לרבות כתוצאה מעליית שיעורי הריבית והאינפלציה עשויות להיות השפעות מהותיות שליליות על המשק בכללותו ועל הקבוצה בפרט, אשר יתבטאו, בין היתר, בירידה מהותית בפדיונות השוכרים ו/או בהפסקת ו/או דחיית תשלומים מצידם, וכפועל יוצא מכך הכנסות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות יפגעו. לפרטים נוספים ראה סעיף 3 בדוח הדירקטוריון.
- ב. שיעור הריבית במשק – שינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על שיעורי התשואה הנובעים מהנכסים ועל עלויות המימון של פעילות הקבוצה, ובהתאם עלולים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה כמו גם כל תוצאותיה הכספיות.
- ג. המצב הביטחוני-מדיני בישראל – המשק הישראלי בכלל ופעילות הנדל"ן בפרט (בעיקר במרכזים מסחריים ובפעילות המלונאית), מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. לפרטים אודות השלכותיה הפוטנציאליות של מלחמת "חרבות ברזל" ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.
- ד. קשיים בקבלת מימון – קשיים בגיוס מימון ו/או שינוי לרעה בתנאי מימון, לרבות כתוצאה מהוראות רגולטוריות הכוללות מגבלות המשפיעות על יכולתם של תאגידים בנקאיים בישראל להעמיד אשראי לענף הנדל"ן, ו/או כתוצאה מן העלייה בשיעורי הריביות, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון לפעילותה וכן על העלויות לגיוס ההון הנדרש וכן על יכולת הקבוצה לפיתוח נכסיה השונים ומחזור הלואות שניטלו בעבר.
- ה. סיכוני סייבר ואבטחת מידע – איומי סייבר, לרבות מתקפות הסייבר הינם

תופעה ההולכת וגוברת בשנים האחרונות, הן בהיקפה, עוצמתה ומורכבותה, תוך שצפוי כי תופעה זו תימשך גם בעתיד. סיכון סייבר הינו חשש לביצוע תקיפה של מערכות ממוחשבות ו/או מערכות ותשתיות משובצות אשר עלול לגרום נזק הקבוצה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש/ הפרעה/ השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/ ובאמון הלקוחות). כתוצאה מכך התרחשותו של אירוע סייבר עלולה אף לפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

גורמי סיכון ענפיים

18.2.

- א. **ירידה בביקוש לשטחי השכרה** – ירידה בביקוש לשטחי השכרה וכן אי חידוש הסכמי שכירות קיימים, עלולים להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסים המושכרים על ידי הקבוצה ולפגיעה בהכנסותיה.
- ב. **איתנות פיננסית של השוכרים** – ירידה בחוסנם הפיננסי ובכושר התשלום של שוכרים עשויה להביא לפגיעה בהיקפי הגבייה מהם, לסיום הסכמי שכירות ולפינוי שוכרים בנכסים ולפיכך תיתכן פגיעה בתוצאותיה של הקבוצה.
- ג. **שינויים רגולטורים** – בשנים האחרונות קיימת מגמה של הגברת הרגולציה שנועדה לעודד רפורמות כלכליות וחברתיות והגברת התחרותיות, וכן רגולציה רבה בתחומי ההגנה על הסביבה, לרבות טיפול בחומרים מסוכנים או רעילים. שינויים רגולטורים, ככל שיהיו, וקביעת הוראות חוק נוספות אשר יחולו על פעילות הקבוצה עלולים לחשוף את הקבוצה להוצאות לא צפויות.
- ד. **תחרות** – ענף הנדל"ן המניב נתון לתחרות רבה. התחרות, יחד עם הירידה בביקוש למוצרי צריכה ו/או עלייה במכירות באינטרנט על חשבון המכירות בחנויות פיזיות, עלולים להביא לשחיקה בדמי השכירות של הקבוצה ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות.
- ה. **סיכון נזילות** – הנזילות של נכסי מקרקעין היא נמוכה יחסית. ככל שהקבוצה תיאלץ לממש איזה מנכסיה בקצב מזורז, תמורת המכר שהקבוצה בגין נכסיה עלולה להיות נמוכה מהשווי ההוגן של נכסיה כפי שמופיע בדוחות הכספיים. נכון לתאריך הדוח, שהקבוצה אינה נדרשת למכירה מזורזת מעין זו.
- ו. **עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב** – החזקה בנדל"ן כרוכה בהוצאות קבועות, שחובת תשלומם חלה לאורך כל תקופת הבעלות, בין אם הנכס מניב הכנסה כלשהי ובין אם לאו. כחברה הנותנת, בין היתר, שירותי ניהול בנכסיה, חשופה הקבוצה להוצאות שלא בהכרח באות לידי ביטוי בדמי השכירות.
- ז. **שוכרי עוגן** – הכנסות הקבוצה מושפעות מקיומם של שוכרי עוגן. לעזיבת שוכר עוגן השלכות על נכס הנדל"ן בו הוא מצוי, ועל כוח המשיכה של אותו נכס, ולכן גם על הכנסות הקבוצה מאותו נכס, וזאת אף אם שוכר העוגן ממשיך לשלם את דמי השכירות בגין חנות שנסגרה.
- ח. **סיכונים אשראי לקוחות** – פעילות הקבוצה למול בתחום הפעלת בית המלון

מתבצעת ברובן כנגד תשלום באשראי לקוחות ואשראי ספקים כמקובל בענף התיירות. העמדת אשראים, מטיבה, מהווה גורם סיכון.

ט. **התייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום** - התייקרות בתשומות העיקריות של ענף המלונאות בישראל, לרבות ובפרט העלאת שכר המינימום אשר הינו מהווה רכיב משמעותי בהוצאות בתחום הפעלת בית המלון היות וחלק מהעובדים מועסק בשכר מינימום, עלולים לגרום לגידול בהוצאות בתחום הפעילות ולהשפיע על תוצאות תחום הפעילות.

י. **זמינות כח אדם** - בענף המלונאות קיים מחסור בכוח אדם מיומן ובכוח אדם ייעודי, לתחום הנתפס בהיבטים תעסוקתיים כמושפע מאירועים חיצוניים המשליכים על יציבות מקום העבודה. מחסור בכוח אדם מיומן עשוי לפגוע בתוצאות הפעילות של הקבוצה.

א. אישורים ורישיונות –

(1) אישור שימוש חורג – במקצת מנכסי הקבוצה, בעיקר בקרית יהודית, נדרש אישור שימוש חורג מהתב"ע הקיימת במקרקעין עליהם בנויים נכסי הקבוצה אשר טרם התקבל, ובמקרים אחרים קיימים היתרים בחלק מנכסי החברה אשר פג תוקפם ויש לחדשם. ככל הקבוצה לא תצליח להשיג את האישורים וההיתרים הנדרשים כאמור, היא עלולה להידרש להפסיק שימושים חורגים אלו.

(2) היתרים – נכון לתאריך הדוח הקבוצה מקדמת במספר נכסי נדל"ן המוחזקים על ידה תכניות בניין עיר ו/או בקשות להיתר לשימוש חורג להסדרת שימושים קיימים ולהוספת שימושים חדשים אשר עלולים להשית על הקבוצה עלויות במסגרת ולצורך ההסדרה כאמור.

ב. ביטול הסכמי חכירה – בקרות אירועי הפרה מסוימים (כגון שינוי מטרת החכירה או ייעודה ורישום שעבודים על הנכס המוחכר ללא קבלת אישור המחכיר), רשאי המחכיר בהסכמי החכירה השונים עליהם חתומה הקבוצה, לבטל את הסכם החכירה, להרוס את המבנים על המקרקעין ולחייב את החוכר בתשלומים ובפיצוי בגין ההפרה.

ג. ביטול הסכמי חכירה בשל העברת השליטה בחברה – בעת העברת זכויות בחברה ללא קבלת אישור המחכיר, רשאי המחכיר בהסכמי החכירה השונים עליהם חתומה הקבוצה, לבטל את הסכם החכירה ולחייב את החוכר בתשלומים ובפיצוי בגין ההפרה.

ד. שינויים אסטרטגיים בתיירות המרפא או במחלקות היולדות של בית החולים הדסה – שיעור תפוסת בית המלון עלול לרדת ככל שפעילות הדסה בתיירות המרפא תצטמצם בשל רגולציה מחמירה, או בשל החלטות ניהוליות פנימיות של בית החולים הדסה, ככל שתתקבלנה, או בשל התפתחות יעדי תיירות מרפא חלופיים.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות התאגיד			גורמי סיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו			
		+	מיתון/האטה כלכלית במשק
	+		המצב הביטחוני-מדיני בישראל
		+	קשיים בקבלת מימון
+			סיכוני סייבר
+			שיעור הריבית במשק
סיכונים ענפיים			
		+	ירידה בביקוש לשטחי

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות התאגיד			גורמי סיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
			השכרה
		+	איתנות פיננסית של השוכרים
	+		שינויים רגולטורים
+			תחרות
	+		סיכון נזילות
	+		עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב
+			שוכרי עוגן
+			סיכונים אשראי לקוחות
+			התייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום
+			זמינות כח אדם
סיכונים מיוחדים לקבוצה			
+			אישורים ורישיונות
+			ביטול הסכמי חכירה
+			ביטול הסכמי חכירה בשל העברת השליטה בחברה
		+	שינויים אסטרטגיים בתיירות המרפא או במחלקות היולדות של הדסה

הערכת התאגיד בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זאת מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על אינפורמציה הקיימת הקבוצה נכון לתאריך הדוח, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של הקבוצה.

פרק ב'

דוח דירקטוריון

ישפרו בע"מ

("החברה")

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) כפי שנכלל בדוח התקופתי (להלן: "הדוח התקופתי" ו-"דוח תיאור עסקי התאגיד") וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוחות הכספיים").

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 7 בדצמבר 2020 בישראל כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

מאז הקמתה ועד למועד פרסום החברה, כל פעילות החברה מסתכמת בהחזקת 100% ממניות ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "ישפרו").

ביום 28 בדצמבר 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן: "ההנפקה") על פי תשקיף החברה נושא תאריך 27 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-141645), המהווה גם תשקיף מדף (להלן: "התשקיף"), והודעה משלימה מיום 27 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-141843). בהתאם לכך החברה הינה חברת אגרות חוב כמשמעות המונח בחוק החברות.

2. תחומי פעילות

נכון לתקופת הדוח, החברה מדווחת על שני מגזרים עסקיים בדוחות הכספיים: תחום המבנים להשכרה (המהווה את תחום הפעילות העיקרי שלה) ותחום הפעלת בית המלון (כהגדרתו להלן). לפרטים נוספים, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וכן סעיף 1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3. הסביבה העסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה ראה סעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

גילוי אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל (להלן: "המלחמה") על פעילות החברה:

אי הוודאות השוררת כתוצאה מהמלחמה והשלכותיה הפוטנציאליות עלולות להשפיע לרעה על פעילות החברה, והכל בכפוף למשך הלחימה, היקפה ועצימותה ולהנחיות פיקוד העורף. להלן השפעות המלחמה על תחומי הפעילות של החברה:

תחום המבנים להשכרה: בשבוע הראשון של המלחמה שוכרים רבים הדמימו את פעילותם. יודגש כי המרכולים וחנויות הפארם נותרו פתוחים, אולם מסעדות וחנויות רבות אחרות היו סגורות. החל מהשבוע השני למלחמה, נפתחו מרבית החנויות של השוכרים בכל המרכזים המסחריים של הקבוצה. החל מהשבוע השלישי למלחמה, ניכרה התארכות בשעות הפעילות של החנויות, המסעדות ויתר העסקים במרכזים המסחריים. במהלך נובמבר 2023 חזרו כל החנויות לפעילות בשעות עבודה מלאות ורגילות, למעט מתחמי האירועים בישפרו סנטר מודיעין וקרית יהודית באר שבע ובתי הקולנוע בישפרו סנטר מודיעין וישפרו פלאנט באר שבע, אשר פתיחתם לקהל היתה כפופה להנחיות פיקוד העורף. בתי הקולנוע נפתחו במהלך חודש דצמבר 2023. עד מועד פרסום הדוח התקופתי, כל המושכרים חזרו לפעילות רגילה, למעט מועדון "הפורום" בקרית יהודית, באר-שבע אשר החל לפעול באופן חלקי.

מבחינה תזרימית, המלחמה השפיעה על תוצאות החברה באופנים הבאים:

א. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 החברה העניקה הקלות לחלק מהשוכרים שעיקרן דחייה חלקית של תשלומי דמי השכירות של חודשים אוקטובר-נובמבר 2023 עד ליום 15 בדצמבר 2023, ולחלקם גם לשנת 2024. ההיקף המצרפי של דמי השכירות שדחתה הקבוצה לשוכרים, מן הרבעון הרביעי של שנת 2023 לשנת 2024, עומד על כ-770 אלפי ש"ח.

ב. החברה העניקה הקלות למספר שוכרים, על דרך מחילה על כלל או חלק מדמי השכירות ברבעון הרביעי של שנת 2023. ההיקף המצרפי של דמי השכירות עליהם מחלה הקבוצה לשוכרים, עומד על כ-180 אלפי ש"ח.

ג. בהסתמך על השוואה לפדיונות של רבעונים, מעריכה החברה את הפסד דמי השכירות מפדיון בכ-100 אלפי ש"ח לכל הרבעון הרביעי של שנת 2023.

ד. במועד פרסום הדוח התקופתי, מועדון "הפורום" בבאר-שבע חזר לפעילות חלקית, ובמהלך הרבעון הראשון החברה לא גבתה ממנו דמי שכירות. החברה תחל לגבות את דמי השכירות החודשיים החל מן הרבעון השני של שנת 2024.

ה. במהלך חודש אוקטובר 2023 מספר שוכרים ביטלו הוראות חיוב, וחלקם העביר דמי שכירות חלקיים בלבד באמצעות העברות בנקאיות יזומות. עד מועד פרסום הדוח התקופתי, הושבו מרבית הוראות הקבע שבוטלו או הוקפאו כאמור.

תחום הפעלת בית המלון: מלון הדסה עין כרם היה מצוי ברבעון הרביעי של 2023 בתפוסה גבוהה, עקב קליטת עשרות משפחות מפונים מדרום הארץ ומצפון הארץ במסגרת הסכם עם משרד התיירות וכתוצאה מהמשך פעילות מלונית 'הדסה בייבי'.

לאור האמור לעיל, ביחס לתקופה שהסתיימה במועד חתימת הדוחות הכספיים, להערכת החברה לא היתה למלחמה השפעה מהותית על פעילותה או על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, להערכת החברה, הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק, ובכלל זה, יגררו העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא עלולים להביא לירידה בפדיונות ושינויים בפרמטרים כלכליים נוספים. לכל שינוי במשך, בהיקף ובעצימות המלחמה עלולה להיות השפעה על ההתפתחויות הכלכליות בפועל.

לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים, המלחמה אינה משפיעה על אמות המידה הפיננסיות של חברות הקבוצה.

גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים")¹

אינפלציה: החברה חשופה לשינויים במדד אליו צמודות עיקר התחייבויות החברה לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה צמודת-מדד. מנגד, כל הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות אף הן למדד, ועל כן העלייה באינפלציה תרמה לגידול בהכנסות החברה ולעליה בשווי ההוגן של נכסיה, ובכך הקטינה את החשיפה כאמור. מבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית חלקית לטווח ארוך. הדברים יפורטו להלן:

החברה גייסה במהלך דצמבר 2023 אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ-980 מיליון ש"ח, הצמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, בשנים 2024 עד 2027 (עד פירעון אגרות החוב (סדרה א')), עלייה של 1% במדד המחירים לצרכן, משמעותה עלייה של כ-9.8 מיליון ש"ח בהתחייבות לטווח הארוך ובהוצאות המימון, בשנה בה מתרחשת עליית המדד כאמור. בצד ההכנסות, מרבית דמי השכירות הנקובים בהסכמי השכירות של החברה צמודים למדד. לפיכך, עלייה של כל 1% במדד משמעותה עלייה בסך של כ-1 מיליון ש"ח בדמי השכירות המצרפיים. לאור זאת, ההשפעה בדוח הרווח והפסד תסתכם בהוצאה שנתית נוספת של כ-8.8 מיליון ש"ח בכל שנה עד פירעון אגרות החוב (סדרה א'). החברה אינה יכולה להעריך את השפעת האינפלציה על מרכיבי העלות המרכזיים בפעילותה, ואולם להשפעה כאמור, ככל שתהיה, לא צפויה להיות מהותית ביחס להכנסות החברה.

להבנת החברה, העלייה בדמי השכירות בשל עליית המדד, עתידה להשפיעה באופן חיובי על שווי ההוגן של נכסי החברה, הנגזר בעיקרו, מהיוון תזרים ההכנסות. אולם, לאינפלציה עשויה להיות גם השפעה על שיעורי היוון ההכנסות המשמשים בהערכות השווי. החברה אינה יכולה להעריך או לכמת או ההשפעה העתידית בגין השינויים בשיעורי היוון, אם וככל שיתרחשו.

לאינפלציה עתידה להיות השפעה תזרימית חיובית בשנים 2024 עד 2025 כדלקמן: התוספת השנתית הנובעת לחברה מהצמדת דמי השכירות, הינה כ-1 מיליון ש"ח בגין כל עלייה של 1% במדד. מנגד, תוספת תשלומי ריבית אגרות החוב הצמודות למדד בשנים 2024 ו-2025 הינה כ-450 אלפי ש"ח בגין כל עלייה של 1% במדד. לנוכח זאת, תזרים המזומנים של החברה בשנים 2024 ו-2025 יגדל בכ-550 אלפי ש"ח בגין כל תוספת של 1% במדד. בשנת 2026 החברה עתידה לפרוע 2% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ועל כן, מבחינה תזרימית, בשנת 2026 לתוספת של 1% במדד תהיה השפעה שלילית של כ-200 אלפי ש"ח בנוסף לכ-450 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית אגרות החוב, שיקוזזו מול תוספת של כ-1 מיליון ש"ח בהכנסות העודפות מדמי-השכירות. בשנת 2027 עתידה החברה לפרוע את יתרת 98% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), כך שבאותה שנה ההשפעה של עלייה בשיעור של 1% במדד תהיה כ-10 מיליון ש"ח, שיקוזזו חלקית מול תוספת של כ-1 מיליון ש"ח בהכנסות העודפות מדמי-השכירות.

¹ פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

ריבית : מרבית התחייבויות החברה היו בריבית משתנה, כך שעליית הריבית במשק השפיעה במידה רבה על תוצאות החברה בתקופת הדוח. ביום 31 בדצמבר 2023 נפרעו מרבית התחייבויות אלו במסגרת הנפקת אגרות-החוב (סדרה א'). ליום 31 בדצמבר 2023 נותרו לחברה הלוואות בריבית משתנה בסך של כ-78 מיליון ש"ח, המובטחות בקרקע לפיתוח המכונה גם "מודיעין ג" כמפורט בסעיף 6.16.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד. בעניין זה, יצוין כי לעליית ריבית בשיעור של 1% תהיה השפעה של כ-780 אלפי ש"ח על תוצאות החברה, ועל כן להערכת החברה, ההשפעה של עליית הריבית על התחייבויותיה הפיננסיות הקיימות לטווח הארוך לא תהיה מהותית. החברה אינה יכולה לאמוד את ההשפעות העקיפות של עליית הריבית על הפעילות, כגון העלייה בסיכון האשראי של לקוחות החברה (שוכרי הנכסים) כתוצאה מסביבת ריבית גבוהה יותר. עם זאת, החברה נוהגת להבטיח את התחייבויות השוכרים באמצעות ערבות בנקאית או פקדון בסך דמי השכירות לתקופות של עד שלושה חודשים. בנוסף, לחברה שוכרים ממגוון תחומים (מסחר, משרדים, לוגיסטיקה) ולאור הפילוח והפיזור הגיאוגרפי, סבורה החברה כי לעלייה בשיעורי הריבית לא תהיה השפעה מהותית על פעילותה.

להערכת החברה, תמהיל פורטפוליו הנכסים של החברה הכולל מרכזים מסחריים פתוחים, הפיזור הגיאוגרפי הרחב שלהם, וכן יתרות המזומנים של החברה, מחזקים את חוסנה הפיננסי של החברה ומסייעים לה להתמודד עם ההשפעות לעיל על נכסיה ותוצאות פעילותה

יצוין כי נכון לתאריך הדוח, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל לרבות ביחס לעליית הריבית והאינפלציה והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה על פעילות החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 15 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לעניין עליית שיעורי האינפלציה והריבית יצוין, כי ככל שמגמת האינפלציה תימשך לצד עליית הריבית לאורך זמן, הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו לעליה בעלויות ובהוצאות המימון של הקבוצה ולפגיעה בתוצאות הפעילות של הקבוצה. בשנים לב לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרות המזומנים שלה, הגישה למקורות מימון ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי של החברה ליום
 31.12.2022 וליום 31.12.2023 :

הסברי הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2022	2023	
נכסים (אלפי ש"ח)			
מזומנים ושווי מזומנים	4,680	20,584	ראה סעיף 6 להלן.
פיקדונות	26,175	22,483	בתקופה המקבילה הפקדונות אשר היו משועבדים לטובת בנק מזרחי סווגו לזמן קצר עקב אי עמידה של ישפרו באמות המידה.
לקוחות	8,030	10,393	הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע מעליה בהמחאות לגבייה.
חייבים ויתרות חובה	4,538	977	הקיטון לעומת תקופה קודמת נובע מקבלת החזר ממע"מ
מיסים לקבל	174	1,165	הגידול לעומת תקופה קודמת נובע ממס ששולם בגין מכירת ישפרו בית שאן.
רכוש שוטף	43,597	55,602	-
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>			
הלוואות לזמן ארוך	832	510	-
פיקדונות בבנקים לזמן ארוך	9,020	-	בתקופה המקבילה היה פקדון להבטחת הלוואה מגוף מוסדי שנפרעה בסוף התקופה הנוכחית.
נדל"ן להשקעה	1,673,590	1,730,217	הגידול לעומת תקופה קודמת נובע מעלייה בשווי ערך הנכסים בכ- 95 מיליון ש"ח בקיזוז ירידה ממכירת הנכס בבית שאן.
רכוש קבוע	61,616	57,829	הקיטון לעומת תקופה קודמת נובע מפחת
צדדים קשורים	15,773	19,365	-
נכסי מיסים נדחים	999	999	-
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	1,761,830	1,808,920	-
סה"כ נכסים	1,805,427	1,864,522	-
חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	564,975	2,500	בתקופה המקבילה ההלוואות מבנק מזרחי סווגו לזמן קצר עקב אי עמידה של ישפרו באמות המידה. בסוף התקופה הנוכחית ההלוואות נפרעו.
הלוואות לזמן קצר ומשיכת יתר בתאגידים בנקאיים	257,283	60,000	בתקופה המקבילה ההלוואות מבנק מזרחי סווגו לזמן קצר עקב אי עמידה של ישפרו באמות המידה. בסוף התקופה הנוכחית ההלוואות נפרעו ונותרה רק ההלוואה אשר מובטחת בשעבוד הקרקע במודיעין
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	1,285	746	-
צד קשור	163,085	---	הקיטון לעומת התקופה הקודמת נובע מפרעון ההתחייבות לצד הקשור.
ספקים ונותני שירותים	9,978	25,847	עיקר הגידול לעומת התקופה הקודמת נובע מרישום הוצאות לשלם בגין הנפקת האגח.
זכאים ויתרות זכות	30,987	31,960	-
מיסים לשלם	1,660	---	-
התחייבויות שוטפות	1,029,253	121,053	
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים	148,185	15,625	בסוף התקופה הנוכחית ההלוואות נפרעו ונותרה רק ההלוואה אשר מובטחת בשעבוד הקרקע במודיעין.

הסברי הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2022	2023	
נכסים (אלפי ש"ח)			
אגרות חוב.	---	968,650	אגרות חוב
-	15,000	15,000	התחייבויות אחרות בגין נדל"ן להשקעה
-	18,087	17,417	התחייבות בגין חכירה
-	495	495	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע מקבלת הלוואה מצד קשור.	---	67,521	צד קשור
הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע משערוך הנדל"ן להשקעה.	200,423	212,001	מסים נדחים
	382,190	1,296,709	סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות
הון (אלפי ש"ח)			
-	393,984	446,760	סה"כ הון
-	1,805,427	1,864,522	סה"כ התחייבויות והון

5. תוצאות פעילות

להלן נתוני התוצאות העסקיות של החברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2023 ו-2021.

יודגש כי היות שישפרו נרכשה על ידי החברה בחודש מרץ 2021, הנתונים המוצגים לשנת 2021 ביחס לישפרו הינם לתקופה של תשעה חודשים, הסברי הדירקטוריון לשינויים מניחים פרופורמה לשנת פעילות מלאה:

הסברי הדירקטוריון לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021	2022	2023	
הכנסות (אלפי ש"ח)				
-	73,323	102,250	101,523	הכנסות מהשכרת מבנים
-	(1,739)	(195)	(180)	דמי שכירות שלא חוייבו בגין המלחמה ובגין משבר הקורונה
-	5,851	13,293	13,871	הכנסות מהפעלת מלון
-	256,094	160,992	94,667	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	333,579	276,340	209,881	סה"כ הכנסות
הוצאות (אלפי ש"ח)				
בתקופה הקודמת היו הכנסות ממענקי קורונה וביטוח.	15,552	17,982	20,976	עלות אחזקת מבנים
הגידול לעומת תקופה קודמת נובע מגידול בהוצאות הפחת.	7,851	13,822	15,142	הוצאות הפעלת מלון
	23,403	31,804	36,118	סה"כ הוצאות
	310,176	244,536	173,763	רווח גולמי
-	441	805	400	הוצאות שיווק
הגידול לעומת תקופה קודמת נובע מעליה בהוצאות שירותים מקצועיים.	9,243	7,762	13,917	הוצאות הנהלה וכלליות

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	2023
הכנסות (הוצאות) אחרות	7,950	1,463	---
רווח מפעולות רגילות	292,542	234,506	159,446
הכנסות מימון	553	1,765	4,495
הוצאות מימון	(44,941)	(90,087)	(125,562)
רווח מרכישת השקעה במחיר הזדמנותי	82,487	---	---
רווח לפני מסים על הכנסה	330,641	146,184	38,379
הוצאות מסים על הכנסה	(54,525)	(38,263)	(12,479)
רווח נקי	276,116	107,921	25,900

6. נזילות

יודגש כי היות שישפרו נרכשה על ידי החברה בחודש מרץ 2021, הנתונים המוצגים לשנת 2021 ביחס לישפרו הינם לתקופה של תשעה חודשים. הסברי הדירקטוריון לשינויים מניחים פרופורמה לשנת פעילות מלאה.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	2023
באלפי ש"ח			
תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	44,130	78,400	76,161
תזרימי המזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	(799,778)	(54,098)	43,544
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון	759,641	(23,615)	(103,801)
גידול במזומנים בתקופה	3,993	687	15,904

7. גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות (סימני אזהרה)

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים בדוח הכספי המאוחד, בסך של כ-65,451 אלפי ש"ח. הגרעון בהון החוזר האמור נובע בעיקר מאלו: (א) אחד מרכיבי ההלוואה מתאגיד בנקאי המובטחת במגרש לפיתוח במודיעין, בסך של כ-60 מיליון ש"ח, ניתן בכל רבעון לתקופה נוספת של 3 חודשים, ולכן מוצג כהתחייבות שוטפת; (ב) תשלום בסך 18 מיליון ש"ח שביצעה החברה מתוך כספי אגרות-החוב שהופקדו אצל הנאמן, לאחר תאריך המאזן, לריט 1 בע"מ, בהתאם לפסק דין בפשרה; (ג) הוצאות חד-פעמיות בקשר להנפקת אגרות החוב (סדרה א') והוצאות חד-פעמיות בקשר לפרעון המוקדם של המימון הבנקאי בסוף שנת 2023.

להערכת החברה, מקורותיה השוטפים של החברה במאוחד יממנו את ההון החוזר וישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, ובכלל זה:

(1) ההלוואה מהתאגיד הבנקאי המובטחת במגרש לפיתוח במודיעין, בסך של כ-60 מיליון ש"ח, הועמדה בינואר 2023 ומאז מרץ 2023 היא מוארכת בכל רבעון לשלושה חודשים, ולאחרונה הוארכה עד ליום 20 ביוני 2024. דירקטוריון החברה קיבל את הערכות הנהלת החברה בדבר המשך הדחיות במועד הפרעון של רכיב זה בהלוואה. יצוין, כי הרכיב השני של המימון מאותו תאגיד בנקאי, המובטח באותם מקרקעין, ניתן לתקופה של 48 חודשים שתסתיים במרץ 2027.

(2) יתרות המזומנים במאוחד למועד הדוח כ-20,584 אלפי ש"ח.

(3) ביום 28 בדצמבר 2023 החברה הנפיקה את אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-980 מיליון ש"ח, בריבית בשיעור 4.5% צמודה למדד, הנמוכה באופן משמעותי מן הריבית המשתנה במימון שנפרע. מהלך המימון-מחדש ייצב את תזרים המזומנים השוטף של הקבוצה וייצור לה עודפים תזרימיים משמעותיים במהלך 2024.

(4) ה-NOI השנתי מהנכסים המניבים ומן המלון במאוחד, נכון למועד הדוח, מסתכם בכ-80 מיליון ש"ח.

(5) כאמור לעיל, ההוצאות אשר יצרו את הגרעון בהון החוזר הינן הוצאות חד-פעמיות בקשר למהלך המימון-מחדש שהסתיים בסוף שנת 2023.

ציפיות החברה לגבי יכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועד מתבססות על ניסיון הנהלת החברה, על המזומנים שבקופת החברה במאוחד והאופי החד-פעמי של חלק ניכר מן הוצאות הקשורות במימון-מחדש, כאמור לעיל, ועל כך שלא חלה הרעה במצב נזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה במאוחד.

בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים בדוח הכספי המאוחד כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפיכך, לא מתקיימים סימני אזהרה בתאגיד.

הערכות החברה בדבר NOI צפוי וכן ביחס להארכת מועדי ההלוואה האמורה בס"ק 1 והעודפים שיוצרו בתזרים של הקבוצה בעקבות המימון-מחדש האמור בס"ק 3 לעיל,

מהוות 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על פרמטרים הקיימים בחברה במועד זה, ובעיקר על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה נכון לתאריך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות (לרבות כתלות בגורמים חיצוניים) וביניהן, ביטול מוקדם או הפרה של חוזי השכירות (למשל, עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת החברה בהסכמי השכירות ביחס לנכסים בהקמה כגון אי מסירתם במועד וכדומה) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור; וכן השפעותיהן השליליות על המשק של עליית שיעורי הריבית והאינפלציה והשלכותיה הפוטנציאליות של המלחמה (ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון), משבר עסקי של מי מהשוכרים וכן עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 15 לדוח תיאור עסקי התאגיד. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

8. מקורות מימון

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי וגיוס חוב. בתקופת הדוח, פרעה החברה את מרבית התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים, גופים פיננסיים וחברה קשורה לבעלי השליטה, באמצעות מימון מחדש של החוב הכולל על נכסיה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 11 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון ראה סעיף 11 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה והתחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, ראה סעיף 22.3 להלן. לפרטים אודות שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') והתחייבויות נוספות כלפיהם ראה סעיף 22.2 להלן.

9. היקפים ממוצעים

הסברי הדירקטוריון לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
	(באלפי ש"ח)			
	210,023	233,653	158,642	היקף ממוצע של אשראי בנקאי לזמן קצר
בסוף 2023 הנפיקה החברה אג"ח ופרעה את כל האשראי הבנקאי שהיה לה בתקופות קודמות.	731,594	722,377	365,643	היקף ממוצע של אשראי בנקאי לזמן ארוך (כולל חלויות)
	9,002	9,490	12,113	היקף ממוצע של אשראי ספקים
	9,130	8,580	9,212	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

10. FFO (Funds From Operations)

ראה סעיף 6.15 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

11. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים לשנה העוקבת לשנה שבה ניתן היתר לפרסום התשקיף, קרי החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2024.

כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

12. תרומות

נכון לתאריך הדוח, אין לקבוצה מדיניות בדבר תרומות. כמו כן, בשנת 2023 ובתקופה השוטפת שעד לתאריך הדוח הקבוצה לא העניקה תרומות.

13. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 9 בנובמבר 2023 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות מקצועית או מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לתאגיד מדווח), הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

נכון לתאריך הדוח, מר לירן גלנטר הינו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית וגברת נטלי לבל הינה דירקטורית בעלת מומחיות מקצועית. לפירוט אודותיו, ראה תקנה 26 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים) אשר צורף כפרק ד' לדוח התקופתי.

14. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו קובע מספר מזערי של דירקטורים בלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה. לתאריך הדוח, מר ניר פרידפרטיג מכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפירוט אודותיו, ראה תקנה 26 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים) אשר צורף כפרק ד' לדוח התקופתי.

לתאריך הדוח לא כיהן בחברה מבקר פנים. ביום 20 במרץ 2024 מינה דירקטוריון החברה מבקרת פנימית לחברה. לפרטים אודות מבקרת הפנים של החברה ראו להלן:

שם המבקרת הפנימית:	רו"ח דנה גוטסמן ארליך.
תאריך תחילת כהונה:	20 במרץ 2024.
דרך המינוי:	מינויה של רו"ח דנה גוטסמן כמבקרת הפנימית אושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת. רו"ח דנה גוטסמן נמצאה מתאימה לכהן כמבקרת הפנימית של החברה, בין היתר, לאור השכלתה, כישוריה וניסיונה הרב של המבקרת וכן בהתחשב בהיקף פעילותה של החברה ומורכבות פעילותה.
כישורי המבקרת:	בוגרת מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה אקדמית ראשון לציון, תואר מוסמך במנהל ציבורי וביקורת מאוניברסיטת בר אילן.
עמידה בהוראות הדין:	בהתאם לאישור המבקרת הפנימית, היא עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	למיטב ידיעת החברה, אין למבקרת הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יצוין, כי מבקרת הפנים משמשת בתפקיד מבקרת הפנים של תנופורט (1990) בע"מ, תאגיד מדווח בשליטת בעלי השליטה, כנותנת שירותים חיצוניים.
משרד המבקר הפנימי:	המבקרת הפנימית הינה רו"ח העוסקת בתחום ראיית חשבון וביקורת פנים שנים רבות ומעניקה שירותיה כנותנת שירות חיצוני לחברה באמצעות משרד BDO זיו האפט.
הממונה הארגוני על המבקר:	כממונה הארגוני על המבקרת הפנימית נקבע מנכ"ל החברה.
תוכנית הביקורת:	ביום 20 במרץ 2024 קיימה ועדת הביקורת דיון בתכנית הביקורת המוצעת לשנת 2024 וביום 20 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה את תכנית הביקורת לשנת 2024, בהיקף של 200 שעות, לביצוע סקר סיכונים.
התייחסות לתאגידים מוחזקים:	הביקורת תכלול גם ביקורת פנים בחברות מוחזקות בבעלות משותפת על-ידי החברה.
היקף העסקה ותגמולים:	למבקרת לא יוענקו ניירות ערך של התאגיד. תגמול המבקרת הפנימית יחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו על-ידה בפועל בהתאם לתעריף לשעה שסוכם עמה מראש. להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, תגמול מבקרת הפנים הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של מבקרת הפנים בעריכת הביקורת.
תקנים מקצועיים:	המבקרת הפנימית על פי הודעתה, תערוך ביקורת פנימית בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית (התקנים המקצועיים הבינלאומיים כפי שנקבעו על ידי איגוד המבקרים הפנימיים העולמי), והיא עומדת בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהתאם לכך הניח את דעת הדירקטוריון.
גישה למידע:	למבקרת הפנים ניתנת גישה בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.
דין וחשבון המבקר:	ביקורת הפנים טרם החלה.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית:	לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בתאגיד.

16. פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם משרד אבידור-ברדיצ'ב-גזית.
להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר בגין שירותים שהעניק לקבוצה:

שנת 2022 באש"ח	שנת 2023 באש"ח	סוג השרות
330	520	תשקיף, ביקורת ודוחות מס
---	5	אחר

שכרו של רואה החשבון המבקר נקבע בהתחשב בהיקף שעות העבודה הנדרש לשם מתן שירותי הביקורת, השירותים המבוקשים ובהתחשב בהיקף פעילותה של הקבוצה ואופי פעילותה ולדעת החברה הינו סביר. הדירקטוריון אישר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר.

17. מורשי חתימה עצמאיים

נכון לתאריך הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

18. אירועים מהותיים בפעילות החברה במהלך תקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדוח ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

19. תמצית דוחות ישפרו

לפרטים אודות תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים של ישפרו ליום 31 בדצמבר 2023 ראה נספח א' לדוח הסברי הדירקטוריון.

20. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות (נתונים באלפי ש"ח)

להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2023 לנכסים מהותיים ומהותיים מאד וכן לנכסים המשועבדים להבטחת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח) - חלק החברה	שווי בהתאם להערכת השווי ל-31.12.2023 (באלפי ש"ח) - חלק החברה	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם הסכם שיפוי קיים	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
ישפרו סנטר הדסה עין כרם (כולל חניון)	31 בדצמבר 2023	100%	102,400	93,351	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'י	כן	כן	גישת היוון הכנסות	היוון הכנסות שטחי מסחר לפי 194 ש"ח למ"ר לפי דמ"ש קבועים ו-147 ש"ח לפי אחוז מפדיון. רווח מחניון לפי רווח של 1.7 מיליון ש"ח בשנה. שעורי היוון לשטחי מסחר 6.5% לשטחים שמושכרים לפי דמ"ש קבועים ו-7% לפי אחוז מפדיון. רווח מחניון לפי 7.25%
ישפרו סנטר ערד	31 בדצמבר 2023	50%	13,500	13,500	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'י	כן	כן	גישת היוון הכנסות + גישת החילוץ	היוון הכנסות לפי דמי שכירות של 41 ש"ח למ"ר מאוכלס ו-50 ש"ח למ"ר פנוי וכ-20 אלף ש"ח בחודש לתחנת התדלוק. שיעורי היוון: שטחים מושכרים לפי 7%, תחנת תדלוק לפי 7.25% ושטחים פנויים לפי 7.75%. השמאי הפחית 7.5% מהשווי בגין מושע ועוד 170 אלף ש"ח בגין דמי היוון.

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח) - חלק החברה	שווי בהתאם להערכת השווי ל-31.12.2023 (באלפי ש"ח) - חלק החברה	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
מודיעין ג' (חטיבת קרקע)	30 ביוני 2023	82%	88,570	112,300	קונפורטי רביב גולדנברג	כן	כן	גישת ההשוואה	שווי לדונם 7.5 מיליון, שווי פוטנציאל תכנוני מסחר- לפי 8,500 ש"ח למ"ר, תעסוקה – לפי 2,500 ש"ח למ"ר בניכוי עלות ההקמה עבור קיבוץ שעלבים
ישפרו סנטר מודיעין א (דרום+צפון)	30 ביוני 2023	82%	340,320	373,110	קונפורטי רביב גולדנברג	כן	כן	גישת היוון הכנסות	מתחם דרומי: היוון הכנסות לפי דמי שכירות של 108 ₪ למ"ר שיעורי היוון: שטחים מושכרים לפי 6%, רווחים מפעילות ניהול לפי 8% מתחם צפוני: היוון הכנסות לפי דמי שכירות של 80 ₪ למ"ר, שטחים פנויים לפי 85 ₪ למ"ר שיעורי היוון: שטחים מושכרים לפי 6%.
ישפרו סנטר מודיעין ב	30 ביוני 2023	100%	102,290	113,430	קונפורטי רביב גולדנברג	כן	כן	גישת היוון הכנסות	היוון הכנסות לפי דמי שכירות של 90 ₪ למ"ר שיעורי היוון: שטחים מושכרים לפי 6%, רווחים מפעילות ניהול לפי 7%
ישפרו סנטר קרית גת	30 ביוני 2023	100%	164,900	186,800	קונפורטי רביב גולדנברג	כן	כן	גישת היוון הכנסות	היוון הכנסות לפי דמי שכירות של 90 ש"ח למ"ר מאוכלס (שטחי מסחר ואחסנה) ו-70 ₪ למ"ר מאוכלס משוכרי עוגן (מרכול) ו-62 ₪ למ"ר משטחי משרדים ומרפאות ו-90 ₪ למ"ר פנוי. תוספת מפדיון בסך של כ-93 אש"ח בשנה. שיעורי היוון: שטחים מושכרים לשוכרי עוגן לפי 6.0%, שטחי מסחר ואחסנה לפי 6.5% משרדים ומרפאות לפי 6.5% שטחים פנויים לפי 7.5%, הכנסות מתוספת פידיון לפי 8.25%.
ישפרו פלאנט באר שבע	30 ביוני 2023	100%	283,860	286,260	קונפורטי רביב גולדנברג	כן	כן	היוון הכנסות + גישת ההשוואה	מבנה ישפרו פלאנט – היוון תזרים הכנסות צפוי (NOI) המשקף את צפי ההכנסות לאחר ייצוב הקניון וכניסתם של שוכרי עוגן חדשים תוך התאמה של דמי השכירות לדמי שכירות ראויים לפי שיעור היוון של 6.95%. מבנה ביג בוקס – היוון הכנסות משוכרים קיימים לפי שיעור היוון של 6.5% והיוון הכנסות ממערכת פוטו-וולטאית לפי 9%. קרקע – לפי 2.75 מיליון ש"ח לדונם. ניכוי תשלום בגין חידוש חוזה חכירה בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח.

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח) - חלק החברה	שווי בהתאם להערכת השווי ל-31.12.2023 (באלפי ש"ח) - חלק החברה	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
קרית יהודית באר שבע - מבנה שופרסל	30 ביוני 2023	100%	80,200	82,200	קונפורטי רביב גולדנברג	כן	כן	היוון הכנסות	היוון הכנסות משוכר עיקרי לפי תזרים עתידי צפוי (ראה שמאות לפרטים נוספים), שאר החנויות במתחם לפי 52 ש"ח למ"ר. שטחים פנויים לפי 30 ש"ח למ"ר. שיעורי היוון: שטחים מושכרים לשוכר עיקרי לפי 6.5%, שאר החנויות לפי 7%, שטחים ריקים לפי 8%
קרית יהודית באר שבע - תעשייה	30 ביוני 2023	100%	262,000	264,400	קונפורטי רביב גולדנברג	כן	כן	היוון הכנסות	אומדן השווי לבינוי הקיים נערך בגישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של 6.75%. אומדן שווי המגרשים הפנויים נערך על פי גישת ההשוואה לפי שווי של 2.4 מיליון ש"ח לדונם קרקע. המעריך הפחית סך של 3.4 מיליון ש"ח עבור תשלום לרמ"י בגין חידוש חכירה.
קרית יהודית באר שבע - קרקע לתחנת דלק	30 ביוני 2023	100%	5,000	5,000	קונפורטי רביב גולדנברג	כן	כן	גישת היוון + גישת החילוץ	לאור העובדה כי חלק מהמגרשים פנויים, בחלקם בנויים מבני תעשייה, נבחן השימוש הטוב והיעיל באם להותיר בינוי קיים בתחום כל מגרש מבונה (בינוי תורם לשווי)/להרוס חלק מהמבנים/ להרוס כלל הבינוי הקיים. אומדן השווי לבינוי הקיים (בהתייחס לבחינת בינוי התורם לשווי) נערך בגישת היוון הכנסות תוך היוון דמ"ש המתקבלים (בבחינה באם ראויים), בשיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף. אומדן שווי המגרשים הפנויים/שטח פנוי במגרשים בתחומם מבנים תורמים, נערך עפ"י גישת ההשוואה, בהתייחס לעסקאות מכר בביצוע התאמות נדרשות.
ישפרו סנטר נס ציונה	31 בדצמבר 2023	50%	177,000	187,300	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'י	כן	כן	היוון הכנסות	היוון הכנסות לפי דמי שכירות של 101 ש"ח למ"ר מאוכלס משוכרים שאינם שוכרי עוגן, 68 ש"ח למ"ר מאוכלס בשוכרי עוגן, 129 ש"ח למ"ר פנוי, וכ-90 אלף ש"ח בחודש לתחנת התדלוק. רווח מפעילות הניהול לפי 1,966 אש"ח בשנה ותוספת מפדיון בסך של כ-471 אש"ח בשנה. שיעורי היוון: שטחים מושכרים לשוכרי עוגן לפי 6.5%, שטחים מושכרים לשוכרים שאינם שוכרי עוגן לפי 7.25% הכנסות מתחנת תדלוק לפי 7.50%. שטחים פנויים לפי 7.25%, הכנסות מתוספת פידיון לפי 8% וכן - עודף מניהול לפי 8.5%

21. גילוי בנוגע למעריכי שווי מהותיים מאוד

נכון לתאריך הדוח, משרד השמאים קונפורטי רביב גולדנברג הינו מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 (בסעיף זה: "עמדת הרשות"). להלן פרטים בקשר עם מעריך השווי המהותי מאוד לעמדת הרשות:

משרד השמאים קונפורטי רביב גולדנברג	זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד
1,423,500	שווי פנקסני של הנכסים המוערכים בספרי החברה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
ישפרו	זהות התאגיד מזמין ההערכה
מנכ"ל	זהות האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי
מאי 2023	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי;
קביעת שווי הוגן של נכסי הקבוצה ע"פ כללי IFRS לצורך עריכת הדוחות הכספיים.	הסיבות בעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי
מעריך השווי רפאל קונפורטי סיים לימודי תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטת תל אביב בשנת 1992, ולימודיים אורבניים ושמאות מקרקעין באוניברסיטת תל אביב בשנת 1994.	פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה
אין	התניות לגבי שכר טרחה לו זכאי מעריך השווי
אין	תלות במזמין ההערכה
במועד ההתקשרות עם מעריך השווי ניתן על ידי ישפרו כתב התחייבות לשיפוי מעריך השווי וזאת בכפוף לתנאים מוסכמים במסגרתו קיבל מעריך השווי על עצמו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת הרשות	הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו
משרד השמאים קונפורטי רביב גולדנברג נותן שירותי ייעוץ, שמאות, ליווי ותכנון בארץ ובחו"ל.	פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או גבוהים מאלה

חלק רביעי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

22. תעודות התחייבות שבמחזור

22.1 ריכוז נתוני אגרות החוב

אגרות חוב (סדרה א')	
28 בדצמבר 2023	מועד הנפקה מקורי
979,659,000 ש"ח	שווי נקוב במועד ההנפקה
979,659,000	שווי נקוב ליום 31.12.2023 לפי תנאי ההצמדה
כן	האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
362,340	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023
968,650,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023
994,451,851	שווי בבורסה ליום 31.12.2023
<p>קבועה וצמודה למדד - 4.5% (בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, להתאמות במקרה של דירוג לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') ו/או שינוי בדירוג, להתאמות בגין אי עמידה בהתחייבות לרישום שעבודים על נכסי המקרקעין המשועבדים, להתאמות באירוע של מכירת מתחם "ישפרו סנטר מודיעין" כתוצאה מההליך המשפטי וכן בכפוף לזכאות לריבית פיגורים, כמפורט בסעיפים 4.2, 4.3, 4.4, 4.6 ו-6.4 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן") ביום 26 בדצמבר 2023, אשר תוקן ביום 28 בינואר 2024 (להלן: "שטר הנאמנות").</p>	
סוג ושיעור הריבית	
<p>הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים שישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027, באופן שהתשלום הראשון יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום השני יהווה 98% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').</p>	
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	
<p>בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2027.</p>	
מועדי תשלום הריבית	
<p>אגרות החוב (קרן וריבית) צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2023 אשר פורסם ביום 15 בדצמבר 2023.</p>	
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	
<p>החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם ביוזמתה בהתאם לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א'). כמו כן, החברה עשויה להידרש לבצע פדיון מוקדם כפוי חלקי/מלא של אגרות החוב, במקרים הבאים: (א) ככל שהחברה לא תרשום שעבודים על כל נכסי המקרקעין המשועבדים תוך תשעה (9) חודשים ממועד פירעון הלוואות הקיימות, כמפורט בסעיף 4.5 לתנאים שמעבר לדף; (ב) במקרה של מכירת נכסי המקרקעין המשועבדים, כמפורט בסעיף 6.11 לנספח 6 לשטר הנאמנות; (ג) במקרה של מימון מחדש של נכסי המקרקעין המשועבדים, כמפורט בסעיף 6.12 לנספח 6 לשטר הנאמנות.</p>	
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוי לניירות ערך אחרים	
<p>לא.</p>	
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	
<p>הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב ששת הימים 30, בני ברק.</p> <p>איש הקשר אצל הנאמן: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il, טלפון: 03-5544553.</p>	
פרטים בדבר הנאמן ופרטי ההתקשרות עמו	
דירוג	
אין	
האם ניתנות להמרה	
לא	

להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל תנאי שטר הנאמנות, החברה העמידה את הביטחונות שלהלן:

בשלב הראשון, החברה רשמה לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מניות ישפרו.

בשלב השני, חלף השעבוד על מניות ישפרו, תשעבדנה ישפרו או קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של ישפרו) (לפי העניין, כל אחת מהן להלן: "**בעלת הנכס**") בתוך תשעה (9) חודשים ממועד פירעון הלוואות הקיימות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), קרי מיום 31 בדצמבר 2023, את מלוא זכויותיה בנכסים המפורטים **בנספח א'** לדוח זה להלן (להלן: "**נכסי המקרקעין המשועבדים**"), לטובת הנאמן, להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וכן תיצור לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

1. משכנתא קבועה יחידה או שעבוד קבוע יחיד (לפי העניין), מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של בעלת הנכס בנכס המקרקעין המשועבד.
2. שעבוד קבוע² יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידה מדרגה ראשונה, על מלוא הפירות הנובעים והצפויים לנבוע לכל אורך חיי אגרות החוב מנכס המקרקעין המשועבד.
3. שעבוד קבוע יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, יחידה מדרגה ראשונה, על זכויות בעלת הנכס לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ואשר יגיעו לבעלת הנכס, בהתאם לפוליסת ביטוח שחלה על נכס המקרקעין המשועבד.
4. על אף האמור בס"ק 1 עד 3 לעיל, המשכנתא והשעבודים על הנכס הידוע בשם מתחם 'ישפרו סנטר מודיעין' יוגבלו בסכום של 340 מיליון ש"ח.
5. כמו כן, על אף האמור בסעיפים 1 עד 3 לעיל, ביחס לנכס הידוע בשם מתחם 'ישפרו סנטר הדסה', ירושלים, ירשם ברשם החברות השעבודים המפורטים להלן בלבד (שעבוד זכויות חוזיות), ולא ירשמו ברשם המקרקעין השעבודים המוזכרים בס"ק 1 עד 3 לעיל: שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על חוזה ה-BOT (כהגדרתנו בשטר הנאמנות), על מלוא זכויות ישפרו לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות דיור במקרקעין של הנכס ועל על זכויות ישפרו לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ואשר יגיעו לישפרו, בהתאם לפוליסת הביטוח.

בנוסף, רשמה החברה לטובת הנאמן, להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), שעבוד קבוע יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידה מדרגה ראשונה, על זכויות החברה מכוח הלוואה שהעמידה החברה לישפרו בסך כ-726 מיליון ש"ח ("ההלוואה האנכית"). שעבוד זה יפקע עם רישום השעבודים המנויים לעיל על נכסי המקרקעין המשועבדים.

² לעמדת הנאמן, על פי הפסיקה קיימת אפשרות, שאינה ודאית, כי השעבוד יסווג על ידי בית המשפט כשעבוד צף, שמשמעותו, בין היתר, עשויה להיות שניתן יהיה להיפרע מהנכסים המשועבדים בשעבוד זה בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שתקבל במימוש השעבוד.

בנוסף, נרשם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בחשבון הנאמנות שנפתח לטובת הנאמן (להלן: **"החשבון המשועבד"**) ושעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או פיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון החברה המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם ולרבות כל זכויות החברה בפיקדונות ובניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם, על פירותיהם.

בנוסף, התחייבו החברה, ישפרו וקרית יהודית כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, לא ייצרו שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת, וזאת אלא אם רישום השעבוד השוטף האמור יעשה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6.17. לנספח 6 לשטר הנאמנות.

לתיאור המלא של התחייבויות החברה לרישום שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יש לעיין בנספח 6, על תתי סעיפיו, לשטר הנאמנות.

22.3 גילוי בדבר עמידה בהתנאות פיננסיות – אגרות החוב (סדרה א')

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
ה"הון העצמי" ³ לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	514 מיליון ש"ח < 300 מיליון ש"ח החברה עומדת באמת המידה
היחס בין ה"חוב הפיננסי נטו" ⁴ לבין ה-"CAP" ⁵ , לא יעלה על 82.5%, במשך שני רבעונים רצופים.	82.5% > 66.1% החברה עומדת באמת המידה
לאור האמור, החברה עומדת נכון לתאריך הדוח בהתנאות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

22.4 גילוי בדבר "השווי הבטוחתי"

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ה"שווי הבטוחתי" כמשמעותו בשטר הנאמנות הינו 1,774 מיליון ש"ח. בעניין זה, יובהר כי כל עוד מניות ישפרו משועבדות לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות, השווי הבטוחתי: סך המאזן המאוחד של ישפרו על פי הדוחות הכספיים של ישפרו בנטרול החוב בגין נכס המקרקעין לפיתוח במודיעין הידוע כ"מודיעין ג".

³ "הון עצמי": ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחות הכספיים ובתוספת הלוואות בעלים ושטרי הון נחותים לאגרות החוב (סדרה א') (ככל ויהיו) שיוצגו במסגרת דוחות הכספיים ו/או ביאורים לדוחות הכספיים, בהתאם לרגולציה ולתקינה החשבונאית הקיימות במועד הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה טרם מועד חתימת שטר הנאמנות. לעניין זה, "הלוואות בעלים" משמען – הלוואות שהועמדו / יועמדו מעת לעת על ידי בעלי השליטה בחברה וצדדים קשורים להם, בין במישרין ובין בעקיפין. לעניין זה, "נחותים" משמעם – נחותים בפירוק וכן פרעונם, קרן וריבית, יהא אך ורק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב

⁴ "חוב פיננסי נטו": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מכל גוף אחר שעיסוקו העמדת הלוואות בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב, בניכוי מזומן, שווי מזומן, שווי בטוחות פיננסיות, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים לזמן קצר ופקדונות (ביחס לכל אחד מהאמורים לעיל - למעט נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, אלא אם הם מוגבלים לצורך הבטחת חוב פיננסי) והכל בהתאם לדוחות הכספיים.

⁵ "CAP": חוב פיננסי נטו, בתוספת ההון העצמי ובתוספת זכויות מיעוט.

22.5 גילוי בדבר מנגנון התאמת ריבית בגין חריגה מאמות מידה

ע"פ נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2023	
514 מיליון ש"ח < 330 מיליון ש"ח החברה עומדת באמת המידה	סך ה"הון העצמי" (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-330 מיליון ש"ח
80% > 66.1% החברה עומדת באמת המידה	היחס בין ה"חוב הפיננסי נטו" לבין ה-"CAP" (כהגדרת מונחים אלו לעיל), לא יעלה על 80%.

22.6 גילוי בדבר מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין אי עמידה בהתחייבות לתיקון רישום שעבודים

עד מועד פרסום הדוח התקופתי הוסרו כל השעבודים והמשכנתאות שהיו רשומים לטובת המלווים הקיימים (כהגדרתם שטר הנאמנות של אגרות-החוב (סדרה א')).

עד מועד פרסום הדוח התקופתי רשמה החברה את כלל השעבודים על נכסי המקרקעין המשועבדים, למעט אלו:

א. הנכס בהדסה עין-כרם: בנכס זה נועדו להירשם שיעבודים ברשם החברות בלבד, אשר טרם נרשמו.

ב. חלק מן הנכס בנס-ציונה: הנכס ממוקם על חלקות 47, 48 ו-60 בגוש 3849. המשכנתא על בעלות החברה בחלקות 47-48 נרשמה. חלקה 60 הינה בחכירה מרמ"י, אשר פקעה בשנת 2022. החברה פועלת בשקידה לשם הארכת החכירה, על מנת לאפשר את השלמת רישום השעבודים. יצויין, כי בשונה מן הרישום בלשכת רישום המקרקעין, הרישום ברשם החברות על כלל זכויות החברה בנכס - הושלם.

מאחר שעד למועד הקובע לעניין התאמת ריבית, יום 28 במרץ 2024, לא נרשמו כלל השעבודים, חל האמור בשטר הנאמנות לגבי התאמת שיעור הריבית. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 28 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-034179).

22.7 עמידה בהתחייבויות לפי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, למעט השלמת רישום השעבודים כמפורט לעיל, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לא מתקיימים תנאים כלשהם המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ולא קיימת הודעה בתוקף מהנאמן לאגרות החוב הנ"ל בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.

23 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם לפעילות החברה ולהישגיה.

ירון אדיב,
מנכ"ל ודירקטור

כידן דהרי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 31 במרץ 2024

נספח א' – גילוי בדבר נכסים משועבדים להבטחת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א)

1. גילוי טבלאי ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023⁶

הנחות עיקריות לנתונים המוצגים:

- א. NOI – כלל ההכנסות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה, לרבות הכנסות מדמי שכירות, הכנסות ממתן שירותי ניהול או תחזוקה, הכנסות מחניה הצמודה לנכס אך למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, ובניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בשל הנכס, לרבות הוצאות ניהול והחזקה, הוצאות בגין ביטוח, מיסי עירייה, אך למעט הוצאות פחת אם ישנן.
- ב. שיעור תשואה – מבוסס NOI לתקופה של 4 רבעונים אחרונים (12 חודשים);
- ג. דמי שכירות ממוצעים למ"ר – מבוסס דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בגין מבנים, כולל הכנסות מתחנות תדלוק (במתחמים בהם קיים);
- ד. שיעורי תפוסה ממוצעים בתקופה – שיעורי התפוסה בגין מבנים, כולל תחנות תדלוק (במתחמים בהם קיים).
- ה. הנתונים המוצגים הינם חלק החברה.

⁶ הצעת חקיקה של רשות ניירות ערך לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן להשקעה מחודש דצמבר 2013 (להלן: "הנחיית נדל"ן להשקעה").

שם הנכס / מיקום	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל (במאוחד) (באלפי ש"ח) לתקופה	שיעור התשואה ⁷ (%)	NOI מותאם מאוחד (באלפי ש"ח) ⁸	שיעור התשואה המותאם ⁹ (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי לחוב (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים
נכסים מהותיים מאוד												
ישפרו סנטר מודיעין א	373,110	373,110	21,416	19,530	5.2%	19,530	5.2%	---	---	31,819	89%	93
ישפרו סנטר מודיעין ב	113,430	113,430	7,276	7,029	6.2%	7,029	6.2%	---	---	11,120	100%	99
ישפרו סנטר קרית גת	186,800	186,800	13,903	11,646	6.2%	11,646	6.2%	---	---	21,900	99%	91
ישפרו פלאנט באר שבע	286,260	286,260	12,397	1,866	0.7%	1,866	0.7%	---	---	2,400	74%	43
קרית יהודית, באר שבע	346,600	346,600	15,250	13,852	4.0%	13,852	4.0%	---	---	2,834	93%	31
ישפרו סנטר נס ציונה	187,300	187,300	14,216	13,237	7.1%	13,237	7.1%	---	---	10,300	98%	91
ישפרו סנטר הדסה	82,299	82,299	11,607	8,545	10.4%	8,545	10.4%	---	---	(8,801)	100%	260
לגילוי טבלאי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה ביחס לנכסים משעובדים שהינם מהותיים מאוד ליום 31 בדצמבר 2023, ראה סעיף 6.17 לדוח תיאור עסקי התאגיד.												
גילוי מצרפי ביחס לנכסים שאינם מהותיים מאוד												
נכסים משעובדים שאינם מהותיים מאוד ¹⁰	13,500	13,500	927	997	7.4%	997	7.4%	---	---	-	88%	31

⁷ מבוסס NOI לתקופה של 4 רבעונים אחרונים (12 חודשים).
⁸ ראה הייש לעיל.
⁹ ראה הייש לעיל.
¹⁰ הנכסים אשר נכללים בגילוי זה הינם: ישפרו סנטר ערד

2. תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים של ישפרו ליום 31 בדצמבר 2023:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים
		נכסים שוטפים
4,678	20,580	מזומנים ושווי מזומנים
26,175	4,066	פקדונות לזמן קצר
8,030	10,393	לקוחות
4,538	963	חייבים ויתרות חובה
174	1,165	מיסים לקבל
43,595	37,167	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים
832	510	הלוואות לזמן ארוך
9,020	-	פקדונות בבנקים לזמן ארוך
1,673,590	1,730,217	נדל"ן להשקעה
24,171	22,436	רכוש קבוע
18,260	34,986	חברה אם
999	999	נכסי מיסים נדחים
1,726,872	1,789,148	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,770,467	1,826,315	סה"כ נכסים

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים של ישפרו ליום 31 בדצמבר 2023 (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		התחייבויות
		התחייבויות שוטפות
564,975	2,500	חלויית שוטפות של התחייבויות לתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים
46,800	60,000	הלוואות לזמן קצר ומשיכת יתר בתאגידי בנקאיים
1,577	1,020	חלויית שוטפות התחייבויות בגין חכירה
9,978	25,152	ספקים ונותני שרותים
7,986	13,597	זכאים ויתרות זכות
1,660	-	מיסים לשלם
632,976	102,269	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
148,185	15,625	התחייבויות לתאגידי בנקאיים ולמוסדות פיננסיים
15,000	15,000	התחייבות לבנייה
21,063	20,119	התחייבויות בגין חכירות
-	726,806	חברה אם
495	495	הטבות לעובדים
200,423	212,001	התחייבויות בשל מיסים נדחים
385,166	990,046	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,018,142	1,092,316	סה"כ התחייבויות
		הון
81,996	81,996	הון מניות
17,203	17,203	קרנות הון
11,128	11,128	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
641,998	623,673	יתרת רווח
752,325	734,000	סה"כ הון - מיוחס לבעלים של החברה
1,770,467	1,826,315	סה"כ התחייבויות והון

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים של ישפרו ליום 31 בדצמבר 2023 (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
96,723	102,250	101,523	הכנסות:
(7,906)	(195)	(180)	מהשכרת מבנים
7,535	13,293	13,871	דמי שכירות שלא חויבו בגין התפרצות משבר הקורונה
256,094	160,992	94,667	הכנסות מהפעלת מלון
352,446	276,340	209,881	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
			סה"כ הכנסות
20,396	17,982	20,976	הוצאות:
8,235	11,770	13,090	הוצאות אחזקת נדל"ן להשקעה
895	805	400	הוצאות הפעלת מלון
14,338	11,577	17,367	הוצאות שיווק
7,950	1,463	-	הוצאות הנהלה וכלליות
51,814	43,597	51,833	הוצאות אחרות
			סה"כ הוצאות
300,632	232,743	158,048	רווח תפעולי
456	1,832	4,895	הכנסות מימון
(34,750)	(45,835)	(83,210)	הוצאות מימון
(34,294)	(44,003)	(78,315)	הוצאות מימון, נטו
266,338	188,740	79,733	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(55,674)	(38,263)	(12,479)	הוצאות מיסים על הכנסה
210,664	150,477	67,254	רווח נקי - מיוחס לבעלים של החברה

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים של ישפרו ליום 31 בדצמבר 2023 (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
210,664	150,477	67,254	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
1,707	2,100	2,094	פחת והפחתות
55,674	38,263	12,479	הוצאות מיסים על ההכנסה
(785)	755	(1,131)	מס הכנסה שהתקבל (ששולם) במזומן, נטו
(256,094)	(160,992)	(94,667)	עליה בשווי ההוגן של נדליין להשקעה, נטו
35,000	44,003	78,315	הוצאות מימון, נטו
(60)	88	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
			<u>שינוי בסעיפי רכוש והתחייבות</u>
1,157	1,100	(2,362)	ירידה (עליה) בלקוחות
972	(3,110)	3,521	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
4,329	976	6,463	עליה בספקים ונותני שרותים
1,062	(94)	426	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
53,626	73,566	72,392	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(4,354)	(43,527)	(2,560)	רכישה והקמה של נדליין להשקעה
-	-	35,641	תמורה ממכירת נדליין להשקעה, נטו ממס
-	-	6,214	מע"מ שהתקבל בגין מכירת נדליין להשקעה
(5,548)	(12,475)	(6,697)	מתן הלוואה לצדדים קשורים
(509)	(1,760)	(359)	רכישות רכוש קבוע
1,283	143	417	פרעון הלוואות לדיירים זמן ארוך
(24,295)	640	31,129	משיכת (הפקדת) פקדונות בבנק, נטו
895	348	969	ריבית שהתקבלה
(32,528)	(56,631)	64,754	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
23	46,777	13,200	עליה באשראי זמן קצר מתאגידים בנקאיים
(139,473)	(27,287)	(722,361)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(220,895)	-	726,519	קבלה (פרעון) הלוואה מחברת האם
			קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, בניכוי
567,100	-	20,000	עלויות גיוס
(34,460)	(33,223)	(76,149)	ריבית ששולמה
(231,043)	-	(80,000)	חלוקת דיבידנד
(2,200)	(2,514)	(2,453)	פרעון התחייבויות בגין חכירות
(60,948)	(16,247)	(121,244)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
			<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
(39,850)	688	15,902	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
43,840	3,990	4,678	
3,990	4,678	20,580	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פרק ג'

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023



ישפרו בע"מ

(לשעבר: די אנד איי 2 בע"מ)

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2023

ישפרו בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות הדוחות הכספיים המאוחדים :
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-40	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ישפרו בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ישפרו בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים 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 הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן, הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ופריטי רכוש קבוע

כפי שמתואר בביאורים 12, 13 ו-8 לדוחות הכספיים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לפי השווי ההוגן, תוך זקיפת השינויים בשווי ההוגן לרווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמה לסך של 1,730,217 אלפי ש. הרווח (נטו, לפני מסים) משערוך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, הסתכם לסך של 94,667 אלפי ש. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נמדד כדלקמן:

1. השווי ההוגן של מבנים להשכרה, נאמד בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (income approach), בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך שימוש בשיעורי היוון הלוקחים בחשבון את הסיכון הגלום בנכסים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי, ניתן למנות את גובה דמי השכירות, שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש או/ו הארכת חוזים ועסקאות, השוואה לנכסים דומים, וכן שיעורי היוון.

2. השווי ההוגן של המקרקעין (וחלקים מתוך המבנים להשכרה), נקבע באמצעות גישת השוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר), תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי, ניתן למנות את אומדן שווי הקרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע ואומדן היטל השבחה. השווי ההוגן של פריטי רכוש קבוע, נאמד באמצעות הנחות לגבי ערך הקרקע, עלות ההקמה והיזום של נכס חדש ובניכוי מרכיבי הפחת.

לשינויים באומדנים והנחות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, דורשת שיקול דעת מצד רואה החשבון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו הקשורים לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה:

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו: בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של ביקורת פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות בקורות בנושאים הבאים:

1. קביעת המתודולוגיה ששימשה לחישוב השווי ההוגן;
 2. נאותות בסיס הנתונים המשמשים בחישוב השווי ההוגן;
 3. סבירות ההנחות המשמשות בחישוב השווי ההוגן;
 4. בחינת סבירות תוצאות הערכות השווי.
- כמוכן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים.

נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת הערכות שווי חתומות על ידי שמאים מוסמכים מטעם החברה, אשר הערכנו את כישוריהם והאובייקטיביות שלהם;
2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן;
3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות, באמצעות תשאולים על הנהלת החברה ומערכי השווי מטעמה;
4. בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנותני השוק, תוך התחשבות, כאשר זה אפשרי, בעסקאות ניתנות לצפייה בשוק.
5. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.

אבידור ברדיצ'ב גזית
רואי חשבון

רמת גן
31 במרס, 2024

ישפרו בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
			נכסים
			נכסים שוטפים
4,680	20,584		מזומנים ושווי מזומנים
26,175	22,483	4	פקדונות לזמן קצר
8,030	10,393	5	לקוחות
4,538	977	6	חייבים ויתרות חובה
174	1,165		מיסים לקבל
43,597	55,602		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
832	510	7	הלוואות לזמן ארוך
9,020	-	4	פקדונות בבנקים לזמן ארוך
1,673,590	1,730,217	8	נדל"ן להשקעה
61,616	57,829	9	רכוש קבוע
15,773	19,365	א'24	צדדים קשורים
999	999	13	נכסי מיסים נדחים
1,761,830	1,808,920		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,805,427	1,864,522		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
564,975	2,500	ב'12	חליות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
257,283	60,000	א'12	הלוואות לזמן קצר ומשיכת יתר בתאגידים בנקאיים
1,285	746		חליות שוטפות התחייבויות בגין חכירה
163,085	-	א'24	צד קשור
9,978	25,847	10	ספקים ונותני שרותים
30,987	31,960	11	זכאים ויתרות זכות
1,660	-		מיסים לשלם
1,029,253	121,053		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
148,185	15,625	ב'12	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים
-	968,650	ד'12	אגרות חוב
15,000	15,000	ג'14	התחייבות לבנייה
18,087	17,417	ז'3	התחייבויות בגין חכירות
495	495		הטבות לעובדים
-	67,521		צד קשור
200,423	212,001	13	התחייבויות בשל מיסים נדחים
382,190	1,296,709		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,411,443	1,417,762		סה"כ התחייבויות
הון			
(*)	(*)	22	הון מניות
11,101	50,374		קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
382,883	396,386		יתרת רווח
393,984	446,760		סה"כ הון - מיוחס לבעלים של החברה
1,805,427	1,864,522		סה"כ התחייבויות והון
(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ₪			

גלעד מאור סמנכ"ל כספים	ירון אדיב מנכ"ל ודירקטור	כידן דהרי יו"ר הדירקטוריון	31 במרס 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-----------------------------	-------------------------------	---

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
73,373	102,250	101,523	15	הכנסות:
(1,739)	(195)	(180)	15	מהשכרת מבנים
5,851	13,293	13,871	16	דמי שכירות שלא חויבו בגין המלחמה ובגין משבר הקורונה
256,094	160,992	94,667		הכנסות מהפעלת מלון
333,579	276,340	209,881		עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
				סה"כ הכנסות
15,552	17,982	20,976	17	הוצאות:
7,851	13,822	15,142	16	הוצאות אחזקת נדל"ן להשקעה
441	805	400		הוצאות הפעלת מלון
9,243	7,762	13,917	18	הוצאות שיווק
7,950	1,463	-		הוצאות הנהלה וכלליות
41,037	41,834	50,435		הוצאות אחרות
				סה"כ הוצאות
292,542	234,506	159,446		רווח תפעולי
553	1,765	4,495		הכנסות מימון
(44,941)	(90,087)	(125,562)		הוצאות מימון
(44,388)	(88,322)	(121,067)	19	הוצאות מימון, נטו
82,487	-	-	א'1	רווח מרכישת השקעה במחיר הזדמנותי
330,641	146,184	38,379		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(54,525)	(38,263)	(12,479)	20	הוצאות מיסים על ההכנסה
276,116	107,921	25,900		רווח נקי וכולל - מיוחס לבעלים של החברה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
393,984	382,883	11,101	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
25,900	25,900	-	-	רווח כולל
(12,397)	(12,397)	-	-	הטבה לבעל שליטה
39,273	-	39,273	-	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
446,760	396,386	50,374	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
277,890	276,035	1,855	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
107,921	107,921	-	-	רווח כולל
(1,073)	(1,073)	-	-	הטבה לבעל שליטה
9,246	-	9,246	-	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
393,984	382,883	11,101	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
-	-	-	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
276,116	276,116	-	-	רווח כולל
(81)	(81)	-	-	הטבה לבעל שליטה
1,855	-	1,855	-	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
277,890	276,035	1,855	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ₪.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
276,116	107,921	25,900
2,760	4,151	4,146
54,525	38,263	12,479
819	755	(1,131)
(256,094)	(160,992)	(94,667)
45,035	88,322	121,067
(44)	88	-
(82,487)	-	-
1,319	1,100	(2,363)
(31)	(2,090)	3,506
2,242	976	6,799
(30)	(94)	425
44,130	78,400	76,161
(3,462)	(43,527)	(2,560)
-	-	35,641
-	-	6,214
(4,720)	(9,942)	(9,769)
(417)	(1,760)	(359)
1,191	143	417
(23,049)	640	12,990
850	348	970
(770,171)	-	-
(799,778)	(54,098)	43,544
210,023	46,777	(196,800)
(137,256)	(27,287)	(722,361)
157,002	-	(96,000)
567,100	-	20,000
-	-	977,722
(35,690)	(40,591)	(83,908)
(1,538)	(2,514)	(2,454)
759,641	(23,615)	(103,801)
3,993	687	15,904
-	3,993	4,680
3,993	4,680	20,584

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
הוצאות מיסים על ההכנסה
מס הכנסה שהתקבל (ששולם) במזומן, נטו
עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות מימון, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
רווח מרכישת השקעה במחיר הזדמנותי

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבות

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בספקים ונותני שרותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו ממס
מע"מ שהתקבל בגין מכירת נדל"ן להשקעה
מתן הלוואה לצדדים קשורים
רכישות רכוש קבוע
פרעון הלוואות לדיירים זמן ארוך
משיכת (הפקדת) פקדונות בבנק, נטו
ריבית שהתקבלה
רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה (נספח א)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי באשראי זמן קצר מתאגידים בנקאיים
פרעון התחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
קבלת (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, בניכוי עלויות גיוס
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
ריבית ששולמה
פרעון התחייבויות בגין חכירות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,902	-	-
(1,207,587)	-	-
(70,184)	-	-
(14,757)	-	-
326,863	-	-
110,105	-	-
82,487	-	-
<u>(770,171)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נספח א' - רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה:

הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 נדל"ן להשקעה
 רכוש קבוע
 הלואות ופקדונות לזמן ארוך
 התחייבויות לזמן ארוך
 התחייבויות מיסים נדחים לזמן ארוך
 רווח מרכישת השקעה במחיר הזדמנותי

נספח ב' - פעילות מימון מהותית שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 - הוצאות הנפקת אגרות חוב כנגד ספקים ונותני שירותים בסך 9,073 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. כללי:

ישפרו בע"מ (להלן - "החברה") (לשעבר: די אנד איי 2 בע"מ) התאגדה ונרשמה בישראל ביום 7 בדצמבר 2020 ועד ליום 24 במרס 2021 היתה ללא פעילות. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה").

ביום 24 במרס 2021 הושלמה עסקה לפיה החברה תרכוש את מלוא החזקותיה של נכסים ובניין בע"מ (להלן - "המוכרת") במניות ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן - "ישפרו השכרה") המהוות 100% מהונה המונפק של ישפרו השכרה, וכן תרכוש (על דרך ההמחאה) את זכויותיה של המוכרת מכוח הלוואות בעלים שהעמידה לישפרו השכרה (שיתרתן, לא כולל ריבית שנצברה, ליום 24 במרס 2021 היתה 221 מיליון ש"ח, להלן - "הלוואת הבעלים"). במועד השלמת העסקה ישפרו השכרה פרעה את הלוואת הבעלים וחילקה דיבידנד בסך 18 מיליון ש"ח למוכרת וכ- 213 מיליון ש"ח לחברה. כתוצאה מהרכישה זקפה החברה בשנת 2021 רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך 82,487 אלפי ש"ח.

ב. מצב כספי:

(1) ביום 28 בדצמבר 2023, השלימה החברה את גיוס אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-980 מיליון ש"ח, אשר שימשו לפרעון כלל חובותיה של ישפרו השכרה למלווה הבנקאי שהעמיד בשנת 2021 הלוואה בסך המובטח בכלל נכסי ישפרו (למעט הנכסים במודיעין), וכן למלווים המוסדיים שהלוואתם מובטחת בנכסי 'ישפרו סנטר מודיעין' ובנוסף לפרעון כ-250 מיליון ש"ח מן ההלוואות האופקיות שנטלה החברה מן הצד הקשור די אנד איי י.כ אחזקות בע"מ (להלן - "די אנד איי"), המצויה בבעלותם של בעלי השליטה בחברה, מר ירון אדיב ומר כידן דהרי. החברה שעבדה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב את כל נכסי המקרקעין של ישפרו השכרה (למעט המגרש לפיתוח במודיעין, אשר יותר תחת מימון של תאגיד בנקאי, ראה ביאור 12.א. להלן).

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב, ראה באור 12.ד.

(2) ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים בדוח הכספי המאוחד, בסך של כ-65.5 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר האמור נובע בעיקר מאלו: (א) אחד מרכיבי ההלוואה מתאגיד בנקאי המובטחת במגרש לפיתוח במודיעין, בסך של כ-60 מיליון ש"ח (ראה ביאור 12.א. להלן), ניתן בכל רבעון לתקופה נוספת של 3 חודשים, לאחרונה הוארך עד ליום 20 ביוני 2024 ולכן מוצג כהתחייבות שוטפת; (ב) תשלום חד-פעמי בסך 18 מיליון ש"ח שביצעה החברה, לאחר תאריך המאזן, לריט 1 בע"מ, בהתאם לפסק דין בפשרה; (ג) הוצאות חד-פעמיות בקשר להנפקת אגרות החוב (סדרה א') והוצאות חד-פעמיות בקשר לפרעון המוקדם של המימון הבנקאי בסוף שנת 2023.

להערכת החברה, מקורותיה השוטפים של החברה במאוחד יממנו את ההון החוזר וישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, וזאת בהתבסס על ניסיון הנהלת החברה, על המזומנים שבקופת החברה במאוחד בסך כ-20.6 מיליון ש"ח בסוף תקופת הדוח, על האופי החד-פעמי של חלק ניכר מן הוצאות כאמור לעיל, ועל כך שלא חלה הרעה במצב נזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה במאוחד, אלא דווקא הטבה בשל המימון מחדש בריביות נמוכות משמעותית. בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים בדוח הכספי המאוחד כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

ג. השפעת מלחמת חרבות ברזל (להלן: "המלחמה") על פעילות החברה:

בתחום המבנים להשכרה: בשבוע הראשון של המלחמה שוכרים רבים הדמימו את פעילותם. יודגש כי המרכולים וחנויות הפארם נותרו פתוחים, אולם מסעדות וחנויות רבות אחרות היו סגורות. החל מהשבוע השני למלחמה, נפתחו מרבית החנויות של השוכרים בכל המרכזים המסחריים של הקבוצה. החל מהשבוע השלישי למלחמה, ניכרה התארכות בשעות הפעילות של החנויות, המסעדות ויתר העסקים במרכזים המסחריים. במהלך נובמבר 2023 חזרו כל החנויות לפעילות בשעות עבודה מלאות ורגילות, למעט מתחמי האירועים בישפרו סנטר מודיעין וקרית יהודית באר שבע ובתי הקולנוע בישפרו סנטר מודיעין וישפרו פלאנט באר שבע, אשר פתיחתם לקהל היתה כפופה להנחיות פיקוד העורף. בתי הקולנוע נפתחו במהלך חודש דצמבר 2023. עד ינואר 2024, כל המושכרים חזרו לפעילות רגילה, למעט מועדון "הפורום" בקרית יהודית, באר-שבע.

מבחינה תזרימית, המלחמה השפיעה על תוצאות החברה באופנים הבאים:

(1) במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 החברה העניקה הקלות לחלק מהשוכרים שעיקרן דחייה חלקית של תשלומי דמי השכירות של חודשים אוקטובר-נובמבר 2023 עד ליום 15 בדצמבר 2023, ולחלקם גם לשנת 2024. ההיקף המצרפי של דמי השכירות שדחתה הקבוצה לשוכרים, מן הרבעון הרביעי של שנת 2023 לשנת 2024, עומד על כ-770 אלפי ש"ח.

(2) החברה העניקה הקלות למספר שוכרים, על דרך מחילה על כלל או חלק מדמי השכירות ברבעון הרביעי של שנת 2023, בהיקף מצרפי של דמי השכירות של כ-180 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר למועדון "הפורום" בבאר-שבע שחזר לפעילות חלקית ברבעון הראשון של 2024 וצפוי לשוב לפעילות מלאה באפריל 2024.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

(3) במהלך חודש אוקטובר 2023 מספר שוכרים ביטלו הוראות חיוב, וחלקם העביר דמי שכירות חלקיים בלבד באמצעות העברות בנקאיות יזומות. עד מועד פרסום הדוח התקופתי, הושבו מרבית הוראות הקבע שבוטלו או הוקפאו כאמור.

(4) בהסתמך על השוואה לפדיונות של שנים קודמות, מעריכה החברה את הפסד דמי השכירות מפדיון בכ- 100 אלפי ש"ח לכל הרבעון הרביעי של שנת 2023.

תחום הפעלת בית המלון: מלון הדסה עין כרם מצוי בתפוסה גבוהה עקב קליטת עשרות משפחות מפונים מדרום הארץ ומצפון הארץ במסגרת הסכם עם משרד התיירות והמשך פעילות מלונית 'הדסה בייבי'.

לאור האמור לעיל, ביחס לתקופה שהסתיימה במועד הדוח ונכון לחודש מרץ 2024, להערכת החברה לא היתה למלחמה השפעה מהותית על פעילותה או על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, להערכת החברה, הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק, ובכלל זה, יגררו העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא עלולים להביא לירידה בפדיונות ושינויים בפרמטרים כלכליים נוספים. לכל שינוי במשך, בהיקף ובעצימות המלחמה עלולה להיות השפעה על ההתפתחויות הכלכליות בפועל.

ד. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 במרץ 2024.

ה. הגדרות:

החברה	- ישפרו בע"מ
ישפרו השכרה	- ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
הקבוצה	- ישפרו בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
חברות בנות	- חברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
הסדרים משותפים	- הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
צד קשור	- כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
בעל עניין	- כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
תנופורט	- תנופורט (1990) בע"מ, חברה קשורה.
די אנד איי	- די אנד איי י.כ אחזקות בע"מ, חברה קשורה.
מדד	- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של הקבוצה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים: נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן, נכסי והתחייבויות מיסים נדחים, הפרשות, נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים והשקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני. למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלה ראה ביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה. מידע נוסף בדבר מהות ההוצאה נכלל, ככל שרלוונטי, בביאורים לדוחות הכספיים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשת הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. להלן תיאור האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הקבוצה בחרה במדיניות חשבונאית להציג את הנדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן. השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על-ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. ראה ביאור 3.ד. בדבר המתודולוגיה וההנחות ששימשו בהערכות השווי.

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך בוחנת הקבוצה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס, ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך, רושמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. בקביעת אומדני תזרימי המזומנים מתבססת הקבוצה על ניסיון העבר שלה לגבי נכס זה או נכסים דומים וזאת תוך התחשבות במצב השוק באזור בו מצוי הנכס.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)
ו. קביעת שווי הוגן

שווי הוגן לצרכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

בהתייחס למדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (כגון נדל"ן להשקעה), מדידת השווי ההוגן מביאה בחשבון את יכולת משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות מהנכס בשימוש מיטבי של הנכס. מדידת השווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);
רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות החברה היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע שינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות לרבות קביעת השימוש המיטבי בנכס לא פיננסי ובסיווג מדידת השווי ההוגן במידרג השווי ההוגן. למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן ראה גם במסגרת באור 8 - נדל"ן להשקעה, ובאור 24. א. בקשר לנכסים והתחייבויות של צדדים קשורים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה, למעט כמפורט בסעיף ח' להלן בדבר יישום לראשונה של תקנים חדשים.

א. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה אינה עולה על שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שנה.

ב. בסיס האיחוד:

(1) חברות בנות:

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות בידי הקבוצה. שליטה מתקיימת כאשר לקבוצה היכולת לשלוט במדיניות הכספית והתפעולית של ישות בכדי להשיג הטבות מפעילותה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(2) פעילות משותפת:

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראייה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

(3) עסקאות שבוטלו באיחוד:

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות עם חברות בנות מאוחדות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, וכן אומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט (כאשר קיימת מחויבות לפינוי ובינוי או שיקום האתר) וכן עלויות אשראי שהונו. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד המתייחס, מהוונת כחלק מעלות ציוד זה. כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, יתווספו או ינוכו מעלות הנכס בתקופה בה מתרחשים. הסכום שינוכה מעלות הנכס לא יעלה על ערכו בספרים והיתרה, אם קיימת, מוכרת מיידית בדוח רווח והפסד. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו פריט אם צפוי כי התועלת הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה וכי עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר פחת של הנכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריט הרכוש הקבוע. סכום בר פחת הוא העלות של הנכס או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכסים חכורים בחכירות מימוניות לרבות קרקעות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- מלון 25-50 שנים
- ציוד וריהוט משרדי 3-16 שנים
- רכבים – 3 שנים
- משרדים ושיפורים במושכר 10 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף תקופת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה כבעלים (או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות (עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן). העלות כוללת הוצאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם), על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

בהיעדר מחירים שוטפים בשוק פעיל, מבוצעות ההערכות שווי של נדל"ן להשקעה בהתחשב באומדן סך תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מהשכרת הנדל"ן, בניכוי תשלומים צפויים בגין היטלי השבחה. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בתזרימי המזומנים נטו.

נכסי זכות שימוש שמקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה מוצגים בדוח על המצב הכספי כנדל"ן להשקעה.

לפרטים נוספים בדבר הטכניקות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ראה ביאור 1.8.

ה. הכנסות:

הכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן. במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו. לעומת זאת, במקרים בהם הקבוצה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס ברוטו.

הכנסה מדמי שכירות ודמי ניהול

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ודמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים, מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

שירותים

הכנסה משירותים שהוענקו נזקפת לרווח והפסד באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח. אומדן שלב ההשלמה מחושב בהתייחס לסקירת העבודה שבוצעה.

הכנסה מהפעלת בית מלון

הכנסות מהפעלת בית מלון נזקפות ברווח והפסד על בסיס מצטבר על פני תקופת השירות שניתן. הוצאות הפעלת בית מלון נזקפות על בסיס מצטבר על פני תקופת השירות שניתן.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מיסים על הכנסה:

מיסים על הכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לרווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או נזקפים ישירות בהון או ברווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוק שנחקק או נחקק למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי, והכולל שינויים בתשלומי המס המתחייבים לשנים קודמות.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המיסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

הפרשה בגין עמדות לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

ההכרה במיסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. הקבוצה לא מכירה במיסים נדחים לגבי הפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות ובהסדרים משותפים, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך הפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה. המיסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים ניתנים לניכוי, כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המיסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות תתממשנה, הם מופחתים.

נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המיסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות מוחזקות. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, לאור מדיניות החברה שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. עסקאות עם בעל שליטה:

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף קרן הון מעסקה עם בעל שליטה.

ח. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה

- תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים - גילוי בדבר מדיניות חשבונאית החל מחודש ינואר 2023 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS1) העוסק בגילוי בדבר מדיניות חשבונאית (להלן – "התיקון"). בהתאם לתיקון, על הדיווח הכספי לכלול גילוי למדיניות חשבונאית מהותית (material) חלף הגילוי אשר הנדרש כיום למדיניות חשבונאית משמעותית (significant). התיקון מגדיר מדיניות חשבונאית כמהותית כאשר ניתן לצפות באופן סביר שגילוי למדיניות ז', בשילוב עם המידע הנוסף אשר כלול בדוחות הכספיים, ישפיע על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות אלה. התיקון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. השפעת התיקון האמור מקבלת ביטוי לראשונה בביאור 3 בדבר המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2023.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - פקדונות בבנקים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,175	22,483
9,020	-

זמן קצר

פקדונות ומזומנים בבנק משועבדים (1)

זמן ארוך

פקדונות ומזומנים בבנק משועבדים

(1) ליום 31 בדצמבר, 2023 המזומנים משועבדים לטובת הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי ולטובת תשלום לקרן ריט אשר בוצע בינואר 2024.

ביאור 5 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,081	13,725
859	3,020
14,940	16,745
(6,910)	(6,352)
8,030	10,393

חובות פתוחים
המחאות לגביה

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
802	745
222	127
3,470	25
44	80
4,538	977

פקדונות והוצאות מראש
חלויות שוטפות הלוואות דיירים
מוסדות
חייבים אחרים

ביאור 7 - הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ₪
1,054	637
(222)	(127)
832	510

הלוואות לשוכרים (1)
בניכוי חלויות שוטפות

(1) ההלוואות צמודות למדד נושאות ריבית שנתית של 5.5% - 3.7% לפרעון ב- 32-64 תשלומים חודשיים שווים (שנת 2022 ריבית שנתית : 5.5% - 3.7% לפרעון 39-60 תשלומים חודשיים שווים).

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה

א. הלהן התנועה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה:

סה"כ שווי הוגן	קרקע פנויה	נכסים בגין זכויות שימוש	מבנים להשכרה	
1,673,590	187,350	12,952	1,473,288	שנת 2023
				יתרה ליום 1 בינואר 2023
				שינויים במהלך השנה :
2,560	-	-	2,560	השקעות
94,667	23,730	(387)	71,324	עליה (ירידה) בשווי ההוגן
(40,600)	-	-	(40,600)	מימושים (**)
56,624	23,730	(387)	33,284	סך הכל שינויים
1,730,217	211,080	12,565	1,506,572	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
1,461,571	(*)159,488	12,833	(*) 1,289,250	שנת 2022
				יתרה ליום 1 בינואר 2022
				שינויים במהלך השנה :
51,027	7,500	-	43,527	השקעות
160,992	20,362	119	140,511	עליה בשווי ההוגן
212,019	27,862	119	184,038	סך הכל שינויים
1,673,590	187,350	12,952	1,473,288	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) סווג מחדש

(**) לעניין מכירת נכס מקרקעין מניב בבית שאן לתנופורט, ראה באור 24.י.

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
73,373	102,250	101,343	מהשכרת מבנים
(1,739)	(195)	(180)	דמי שכירות שלא חוייבו בגין משבר הקורונה/המלחמה
71,634	102,055	101,343	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
256,094	160,992	94,667	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
15,552	17,982	20,976	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות (1)

(1) כולל הוצאות בסכומים לא מהותיים בגין נדל"ן להשקעה שלא הפיקו הכנסות שכירות.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. הרכב הזכויות בנדל"ן להשקעה (*)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	תום תקופת חכירה *	אלפי ש"ח
1,180,387 (***)	1,225,921	2022-2067	
102,400	93,350	2041	
190,500	187,300	-	
187,351 (***)	211,081	-	
12,952	12,565	2041	
<u>1,673,590</u>	<u>1,730,217</u>		

(*) לגבי חלק מהחכירות יש לחברה אופציה להארכת התקופה ב-49 שנים נוספות.
(**) חכירת משנה מבית חולים ל-35 שנה. דמי החכירה מסתכמים בכ-0.9 מיליון ש"ח לשנה.
(***) סווג מחדש

ד. תקופת השכירות של המבנים להשכרה:

תקופות השכירות בעיקרן הן עד חמש שנים. בחלק מחוזי ההשכרה כלולה אופציה של השוכרים להארכת תקופת השכירות עד ל-24 שנים.

ה. הערכות שווי הוגן ושיעורי היוון של מבנים להשכרה:

בשנת 2023 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי של כל הנכסים המניבים שלה. כתוצאה מהערכות השווי ה"ל, נזקף רווח לפני מס, בסך כ-95 מיליון ש"ח (כ-72 מיליון ש"ח לאחר מס) (בשנת 2022 רווח לפני מס של כ-161 מיליון ולאחר מס של כ-124 מיליון ש"ח). העליה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מהורדת שיעורי ההיוון, עליית מדד המחירים לצרכן ומעליה בשווי שוק של נכסים דומים מאז ביצוע הערכות השווי הקודמות. הערכות השווי בוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים. הערכות השווי נערכו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקר בשיעור של 6%-9% לשנה והם נקבעו בהתחשב בסוג הנכס וייעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים.

ו. קביעת שווי הוגן

- (1) היררכיית שווי הוגן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מסווג לרמה 3 (ראה ביאור 2.1). להגדרת הרמות השונות בהיררכיית שווי הוגן).
- (2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3.

נכסים להשכרה

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה-NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס; ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם:

(1) שיעורי היוון של תזרימי המזומנים
טווח שיעורי היוון של תזרימי המזומנים בנכסים מניבים למטרת מסחר הינם מ-6% עד 9% והממוצע המשוקלל הינו 6.9%.

שיעורי היוון של תזרימי המזומנים בנכסים מניבים למטרת תעשייה הינו 6.7%.
יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:
אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור היוון של תזרימי המזומנים יקטן.

(2) שווי של דמי שכירות

טווח ש"ח למ"ר לחודש בנכסים מניבים למטרת מסחר הינם מ-35 ש"ח עד 204 ש"ח והממוצע המשוקלל הינו 69 ש"ח.

בנכסים מניבים למטרת תעשייה ממוצע ש"ח למ"ר לחודש הינו 28 ש"ח.

יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן:
אומדן השווי ההוגן יגדל אם שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בקבוצה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם). כל הערכות השווי נבדקות על-ידי מנהל בכיר בתחום הכספים.

ז. רישום בפנקסי מקרקעין

חלק מהמקרקעין טרם נרשם בפנקסי המקרקעין על שם ישפרו השכרה או החברות בבעלותה, וזאת בעיקר מאחר שטרם הוסדרו הזכויות במקרקעין באזורים מסוימים בהם נמצאים חלק מהנכסים.

ח. שיעבודים

לגבי שיעבודים של נדל"ן להשקעה ראה ביאור 14.א.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - רכוש קבוע
הרכב ותנועה:

סך הכל	מקדמות על חשבון רכוש	צידוד וריהוט משרדי אלפי ש"ח	מלון (1)	רכבים (2)	משרדים ושיפורים במושכר (3)	
78,807	495	4,093	70,793	1,542	1,884	עלות
359	-	272	87	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
79,166	495	4,365	70,880	1,542	1,884	תוספות
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
17,191	-	2,162	12,970	1,107	952	פחת שנצבר
4,146	-	124	3,066	289	667	יתרה ליום 1 בינואר 2023
21,337	-	2,286	16,036	1,396	1,619	פחת השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
57,829	495	2,079	54,844	146	265	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023
סך הכל	מקדמות על חשבון רכוש	צידוד וריהוט משרדי אלפי ש"ח	מלון (1)	רכבים (2)	משרדים ושיפורים במושכר (3)	
75,753	-	3,059	70,575	1,274	845	עלות
3,054	495	1,034	218	268	1,039	יתרה ליום 1 בינואר 2022
78,807	495	4,093	70,793	1,542	1,884	תוספות
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
13,040	-	2,047	9,905	711	377	פחת שנצבר
4,151	-	115	3,065	396	575	יתרה ליום 1 בינואר 2022
17,191	-	2,162	12,970	1,107	952	פחת השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
61,616	495	1,931	57,823	435	932	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

(1) מוקם על קרקע בחכירת משנה מבית חולים עד לשנת 2041. דמי החכירה מסתכמים בכ-0.6 מיליון ש"ח לשנה. נכס זכויות החכירה של המלון מסתכם לסך של כ-7,145 אלפי ש"ח.

(2) כולל נכסי זכויות חכירה רכבים המסתכם לסך של כ-146 אלפי ש"ח (בשנת 2022-435 אלפי ש"ח).

(3) כולל את נכס החכירה של משרדי ישפרו השכרה במגדל המוזיאון בתל-אביב המסתכם לסך של כ-85 אלפי ש"ח בשנת 2023 (בשנת 2022-600 אלפי ש"ח)

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,310	16,405	חובות פתוחים
2,668	9,442	המחאות לפירעון
9,978	25,847	

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,853	1,843	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
2,947	3,079	הכנסות מראש
91	6,087	מוסדות ממשלתיים
1,578	437	ריבית לשלם
23,001	18,000	התחייבות בגין הסכם פשרה (ראה באור 14.ד.4)
-	1,077	חברה קשורה
1,517	1,437	זכאים אחרים
30,987	31,960	

ביאור 12 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים ואגרות חוב
א. הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
257,283	60,000	הלוואות לזמן קצר (1)

(1) ביום 8 בינואר 2023 העמיד תאגיד בנקאי לישפרו השכרה אשראי בסך של 80 מיליון ש"ח כנגד שעבוד מקרקעין לפיתוח במודיעין (להלן - "מימון המגרש"). אשראי זה מורכב משני רכיבים: (א) הלוואה בסך 20 מיליון ש"ח לתקופה של 48 חודשים, בריבית בשיעור פריים בתוספת 1.85%. הריבית והקרן בגין הלוואה זו משולמות באופן חודשי; (ב) הלוואה בסך 60 מיליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.3%, לתקופה בת שלושה חודשים המוארכת מעת לעת, ונכון למועד חתימת הדוח עומדת לפרעון ביום 20 ביוני 2024.

ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעור ריבית באחוזים		
549,551	18,125	6.9	8.1	התחייבות שקלית לתאגיד בנקאי (ראה סעיף א(1))
163,609	-	3.2	-	התחייבויות צמודות מדד למוסדות פיננסיים
713,160	18,125			
(564,975)	(2,500)			
148,185	15,625			בניכוי - חלויות שוטפות

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ג. הלוואות (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) עומדות לפרעון בשנים הבאות:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
148,185	2,500	שנה שנייה
-	2,500	שנה שלישית
-	10,625	שנה רביעית
<u>148,185</u>	<u>15,625</u>	

ד. המימון החלופי באמצעות הנפקת אגרות החוב (סדרה א'):

- (1) ביום 28 בדצמבר 2023 הנפיקה החברה 979,659,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן - "ההנפקה" ו-"אגרות החוב"). לאחר רישום שעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן על מניות ישפרו השכרה והתקיימות יתר התנאים לשחרור תמורת הנפקת אגרות חוב מהחשבון המשועבד, כהגדרתו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (להלן - "שטר הנאמנות"), השלימה החברה (באמצעות הנאמן לאגרות החוב) את פרעון הלוואות הקיימות, כמשמעותן בשטר הנאמנות, בהיקף כולל של כ-962 מיליון ש"ח, בחלוקה שלהלן: (א) פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי אשר הובטחה בשעבודים על נכסי ישפרו השכרה, בסך של כ-568.4 מיליון ש"ח; (ב) פירעון הלוואה אשר הובטחה בשעבוד על הנכס הידוע בשם "ישפרו סנטר מודיעין" אשר נטלה ישפרו השכרה מגופים מוסדיים, בסך של כ-158.2 מיליון ש"ח; (ג) פירעון חלקי של הלוואות אשר נטלה החברה מדי אנד אי, בסך של 235 מיליון ₪. (ראה באור z.24); יתרת תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצרכי התזרים השוטף של החברה, לרבות הוצאות ההנפקה.
- (2) קרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון בשני תשלומים (שאינם שווים) שישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027 (כולל) באופן שהתשלום הראשון יהוו 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') ואילו התשלום השני יהווה 98% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').
- אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.5% צמוד למדד. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א'), תשולם בתשלומים חצי שנתיים, שישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 וזאת בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון שלפני מועד התשלום, למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 30 ביוני, 2024 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר המכרז של אגרות החוב ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס מספר הימים בתקופה זו.
- (3) להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל תנאי שטר הנאמנות, החברה העמידה את הביטחונות שלהלן:
- בשלב הראשון, החברה רשמה לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מניות ישפרו השכרה.
 - בשלב השני, חלף השעבוד על מניות ישפרו השכרה, תשעבדנה ישפרו השכרה או קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של ישפרו השכרה) (לפי העניין, כל אחת מהן להלן: "בעלת הנכס") בתוך תשעה חודשים ממועד ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), קרי מיום 28 בדצמבר 2023, את מלוא זכויותיה בכל נכסי המקרקעין שלהן (למעט, המגרש לפיתוח במודיעין, שנותר משועבד לבנק מקומי) (להלן: "נכסי המקרקעין המשועבדים"), לטובת הנאמן, להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וכן תיצור לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):
- משכנתא קבועה יחידה או שעבוד קבוע יחיד (לפי העניין), מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של בעלת הנכס בנכס המקרקעין המשועבד.
 - שעבוד קבוע יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידה מדרגה ראשונה, על מלוא הפירות הנובעים והצפויים לנבוע לכל אורך חיי אגרות החוב מנכס המקרקעין המשועבד.
 - שעבוד קבוע יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, יחידה מדרגה ראשונה, על זכויות בעלת הנכס לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ואשר יגיעו לבעלת הנכס, בהתאם לפוליסת ביטוח שחלה על נכס המקרקעין המשועבד.
 - על אף האמור בס"ק 1 עד 3 לעיל, המשכנתא והשעבודים על הנכס הידוע בשם מתחם 'ישפרו סנטר מודיעין' יוגבלו בסכום של 340 מיליון ש"ח.
 - כמו כן, על אף האמור בסעיפים 1 עד 3 לעיל, ביחס לנכס הידוע בשם מתחם 'ישפרו סנטר הדסה', ירושלים, ירשם ברשם החברות השעבודים המפורטים להלן בלבד (שעבוד זכויות חוזיות), ולא ירשמו ברשם המקרקעין השעבודים המוזכרים בס"ק 1 עד 3 לעיל: שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על חוזה ה-BOT (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על מלוא זכויות ישפרו לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות דיור במקרקעין של הנכס ועל זכויות ישפרו לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ואשר יגיעו לישפרו, בהתאם לפוליסת הביטוח.
 - בנוסף, רשמה החברה לטובת הנאמן, להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), שעבוד קבוע יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידה מדרגה ראשונה, על זכויות החברה

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

מכוח הלוואה שהעמידה החברה לישפרו השכרה בסך כ-726 מיליון ש"ח ("ההלוואה האנכית"). שעבוד זה יפקע עם רישום השעבודים המנויים לעיל על נכסי המקרקעין המשועבדים.

בנוסף, נרשם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בחשבון הנאמנות שנפתח לטובת הנאמן (להלן: "החשבון המשועבד") ושעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או פיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון החברה המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם ולרבות כל זכויות החברה בפיקדונות ובניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם, על פירותיהם.

בנוסף, התחייבו החברה, ישפרו השכרה וקרית יהודית כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, לא ייצרו שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת, וזאת אלא אם רישום השעבוד השוטף האמור יעשה בהתאם ובכפוף לאמור בשטר הנאמנות.

בהתאם לשטר הנאמנות, במידה ולא ירשמו מלוא השעבודים תוך שלושה חודשים או ששה חודשים ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') (להלן - מועד הבדיקה), יעלה שיעור הריבית על אגרות החוב בשיעור שנתי השווה למכפלת 0.5% או 1%, בהתאמה, ביחס שבין השווי של נכסי המקרקעין המשועבדים אשר לא הושלם הליך תיקון הרישום בגינם, לבין השווי הבטוחתי של כלל נכסי המקרקעין המשועבדים, וזאת לתקופה ממועד הבדיקה ועד למועד השלמת הליך הרישום או מועד פרעון מלוא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), לפי המוקדם.

אם החברה לא השלימה את הליך רישום השעבוד של נכסי מקרקעין משועבד כלשהו, בהתאם להוראות לשטר הנאמנות (להלן: "הליך הרישום") עד לתום תשעה חודשים ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "החריגה השלישית" ו-"מועד הבדיקה השלישי"), תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם כפוי חלקי/מלא של אגרות החוב (סדרה א') בתוך תשעים יום ממועד הבדיקה השלישי, כאשר היקף הפדיון המוקדם יקבע בהתאם למכפלת: (א) היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שצברו עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, ב-(ב) היחס שבין (i) השווי של נכסי המקרקעין המשועבדים אשר לא הושלם הליך הרישום בגינם עד למועד הבדיקה השלישי, כפי שנקבע בדוחותיה הכספיים של החברה אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה השלישי, לבין (ii) השווי של כלל נכסי המקרקעין המשועבדים, כפי שנקבע בדוחותיה הכספיים של החברה אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה השלישי.

עד מועד פרסום הדוח התקופתי רשמה החברה את כלל השעבודים על נכסי המקרקעין המשועבדים, למעט אלו:

(א) הנכס בהדסה עין-כרם: בנכס זה נועדו להירשם שיעבודים ברשם החברות בלבד, אשר טרם נרשמו.

(ב) חלק מן הנכס בנס-ציונה: הנכס ממוקם על חלקות 47, 48 ו-60 בגוש 3849. המשכנתא על בעלות החברה בחלקות 47-48 נרשמה. חלקה 60 הינה בחכירה מרמ"י, אשר פקעה בשנת 2022. החברה פועלת בשקידה לשם הארכת החכירה, על מנת לאפשר את השלמת רישום השעבודים. יצוין, כי בשונה מן הרישום בלשכת רישום המקרקעין, הרישום ברשם החברות על כלל זכויות החברה בנכס - הושלם.

מאחר שעד למועד הקובע לעניין התאמת ריבית, יום 28 במרס 2024, לא נרשמו כלל השעבודים, חל האמור בשטר הנאמנות לגבי התאמת שיעור הריבית החל מיום 28 במרס 2024..

(4) במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), היא לא תהא רשאית לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות).

(5) במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות כדלהלן:

א. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-300 מיליון ₪ במשך שני רבעונים רצופים.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-CAP (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 82.5% במשך שני רבעונים רצופים.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, תיבחן על-פי הדוחות הכספיים של החברה, כפי שיפורסמו על ידי החברה, ביום פרסומם, בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2023.

למועד הדיווח עומדת החברה בהתניות הפיננסיות.

(6) מנגנון התאמת ריבית

בשטר הנאמנות נקבעו מנגנונים להעלאת הריבית הנקובה של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה שלהלן (וסה"כ עד 0.5% בגין חריגה משתי אמות מידה בו זמנית):

א. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-330 מיליון ₪.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-CAP (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 80% במשך שני רבעונים רצופים.

בנוסף, ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יתואם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה א').

בכל מקרה שיעור הריבית לא יעלה ביותר מ-1.5% במצטבר בגין כל ההתאמות המתוארות לעיל.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - מיסים נדחים

א. הרכב התחייבויות למיסים לזמן ארוך, נטו:

סך הכל	נלוות לשכר	בגין הפסדים	בגין נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
164,245	(348)	(25,225)	189,818	יתרה ליום 1 בינואר 2022
36,178	29	(1,760)	37,909	זקיפה לרווח והפסד
200,423	(319)	(26,985)	227,727	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(931)	-	-	(931)	זקיפה להון
12,509	(18)	(9,941)	22,468	זקיפה לרווח והפסד
<u>212,001</u>	<u>(337)</u>	<u>(36,926)</u>	<u>249,264</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ב. המיסים הנדחים חושבו לפי שיעורי מס הצפויים לחול במועד ההיפוך:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,984	37,925
319	337
<u>28,303</u>	<u>38,262</u>
(227,727)	(249,264)
<u>(199,424)</u>	<u>(211,002)</u>

נכסי מיסים נדחים:

נכסי מיסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי
נכסי מיסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות מיסים נדחים:

התחייבויות מיסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות מיסים נדחים (נטו)

ג. אופן הצגת המיסים הנדחים בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
999	999
(200,423)	(212,001)
<u>(199,424)</u>	<u>(211,002)</u>

נכסים

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות

התחייבויות בשל מיסים נדחים

התחייבויות מיסים נדחים (נטו)

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

1. להבטחת הלוואות שקיבלה ישפרו השכרה מתאגיד בנקאי, רשמה ישפרו השכרה שיעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויותיה בנכסי ישפרו השכרה (למעט זכויות בנכסים המניבים במודיעין ובמגרש לפיתוח במודיעין), שיעיקרן זכויות החכירה של ישפרו השכרה בנכסים וזכויות וסכומים המגיעים לחברה בגין השכרות שטחים בנכסים המשועבדים. בנוסף, רשמה החברה שיעבוד ראשון על הון המניות המונפק והנפרע של ישפרו השכרה. לאחר הפרעון המלא של הלוואות אלו ביום 31 בדצמבר 2023, פעל התאגיד הבנקאי החל מיום 31 בדצמבר 2023 ובמהלך ינואר 2024 להסרת כלל השעבודים המתוארים.
2. להבטחת הלוואה שקיבלה ישפרו השכרה משני גופים מוסדיים, רשמה ישפרו השכרה שיעבוד ספציפי בדרגה ראשונה על זכויות ישפרו השכרה בנכסים המניבים במודיעין, שיעבוד ספציפי בדרגה ראשונה על כל הנכסים והפיקדונות והזכויות האחרות בחשבון בנק ייעודי של ישפרו השכרה, שיעבוד ספציפי בדרגה ראשונה על כל זכויות ישפרו השכרה על פי הסכם שיתוף במקרקעין בין ישפרו השכרה לבין שעלבים בקשר לקרקע במודיעין, ועל דמי השכירות מהשוכרים וכן התחייבות להעברת דמי השכירות לגבי המרכזים המסחריים במודיעין לאותו חשבון בנק ייעודי של ישפרו השכרה. לאחר הפרעון המלא של הלוואות אלה ביום 31 בדצמבר 2023, פעלה החברה בהסכמת המלווים במהלך ינואר 2024 להסרת כלל השעבודים המתוארים.
3. להבטחת התחייבויות של חברה קשורה ובעלי השליטה בה, כמפורט בביאור 24.ד. רשמה ישפרו השכרה שיעבוד ספציפי בדרגה שניה על זכויות ישפרו השכרה בנכסים המניבים במודיעין, שיעבוד ספציפי בדרגה שניה על כל הנכסים והפיקדונות והזכויות האחרות בחשבון בנק ייעודי של ישפרו השכרה, שיעבוד ספציפי בדרגה שניה על כל זכויות ישפרו השכרה על פי הסכם שיתוף במקרקעין בין ישפרו השכרה לבין שעלבים בקשר לקרקע במודיעין, ועל העודפים מדמי השכירות מהשוכרים לאחר שירות החוב לגופים המוסדיים כאמור בסעיף 2 לעיל. במסגרת המימון החלופי והנפקת אגרות החוב, ולאחר פרעון סך 235 מיליון ש"ח מן הלוואות האופקיות, בוטלו כלל הערבויות והשעבודים המתוארים.

ב. ערבויות

ישפרו השכרה נתנה ערבויות בנקאיות כספיות לעריות בקשר לקבלת אישורי אכלוס והשלמת עבודות, בסך של 239 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.

ג. התקשרויות

בחודש מאי 2002 חתמה ישפרו השכרה על הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל לתקופה של 7 שנים על קרקע בשטח של כ- 57 דונם באזור המלאכה של העיר מודיעין. בהסכם עם שעלבים קבוצת פועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן - "הקיבוץ"), בעל הזכויות המקורי בקרקע, נקבע שישפרו השכרה תתכנן ותבנה על הקרקע ובתמורה יהיה הקיבוץ זכאי ל-18% מן הזכויות בפרויקט. עם ביצוע הסכם הפיתוח תוחכר הקרקע לתקופה של 49 שנים. להבטחת התחייבויות ישפרו השכרה לקיבוץ התחייבה ישפרו השכרה לשעבד את זכויותיה בקרקע לטובת הקיבוץ. כמו כן נקבע כי במידה וישפרו השכרה תחדל להיות חברה קשורה לחברה לנכסים ולבניין בע"מ, יקבל הקיבוץ בטוחות מישפרו השכרה לבניית חלקו של הקיבוץ בפרויקט כפי שיסוכם בין הצדדים. יתרת התחייבויות לבנייה הכלולה בהתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת סך של 15,000 אלפי ש"ח, המתייחסת לעסקה הנ"ל. סכום זה מייצג את יתרת ההתחייבות לבנייה עבור הקיבוץ בגין שטח של כ-17 דונמים המיועדים למלאכה, עליהם טרם החלה ישפרו השכרה לבנות.

ד. תביעות

1. כנגד ישפרו השכרה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח מלקוחות (שוכרים), ספקים ורשויות. בהסתמך על יועציה המשפטית, ישפרו השכרה לא רשמה הפרשה בגין התביעות הנ"ל.
2. ביום 8 ביוני 2020 הומצא לישפרו השכרה כתב תביעה שהוגש כנגדה וכנגד חברת כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל") ("ישפרו השכרה" ו"כלל" יחד "הנתבעות"), בקשר לפירוק שיתוף במקרקעין בבעלות של הנתבעות והתובעת בנס ציונה, בדרך של מינוי כונס נכסים, אשר יפעל למכירת מלוא זכויות הצדדים במקרקעין לכל המרבה במחיר (לרבות צדדים שלישיים) במסגרת מכרז פומבי. לחילופין, פירוק שיתוף בכל דרך אחרת שתיראה צודקת לבית המשפט. בחודש ספטמבר 2020 הגישו הנתבעות כתב הגנה באמצעות עורכי הדין שלהן, ולאחר מכן התקיימו מספר דיונים בבית המשפט. דיוני הוכחות בהליך קבועים לשנת 2024. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

3. ביום 29 לדצמבר 2020 נחתם הסכם הלוואה בין ירון אדיב, כידן דהרי והחברה (להלן יחד - "הלווים") לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("להלן - "ביג") אשר במסגרתו ביג העמידה לחברה הלוואה בסך של 100 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ, והלווים התחייבו למכור לביג (לאחר השלמת רכישת ישפרו השכרה ולאחר קבלת אישור הממונה על התחרות) את הנכסים המניבים במודיעין ואת המגרש לפיתוח במודיעין תמורת 425 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובהפחתת ה- FFO הנגזר מנכסי מודיעין החל מיום 1 בינואר 2021 ועד מועד תשלום תמורת נכסי מודיעין. ביום 30 באוגוסט 2021 הודיעו הלווים לביג על ביטול הסכם הלוואה בעקבות הפרה יסודית של הסכם הלוואה על ידי ביג. ביג הגישה תביעת אכיפה לבית המשפט המחוזי בלוד כנגד הלווים וכנגד ישפרו השכרה, ובמקביל הגישה בקשה לקבלת סעדים זמניים, וביניהם מתן צו איסור דיספוזיציה על נכסי מודיעין וזאת עד ההכרעה בתביעת האכיפה.
- ביום 20 בדצמבר 2021 ניתנה החלטה על ידי בית המשפט המחוזי הדוחה את הבקשה לקבלת הסעדים הזמניים. ביום 30 בדצמבר 2021 השיבו הלווים את מלוא הלוואה לידי ביג. ביג הגישה ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי כאמור, וביום 28 במרץ 2022 התקיים דיון בבית המשפט העליון ובמסגרתו ניתן לצדדים פרק זמן לצורך ניסיון הידברות והגעה להבנות.
- ביום 24 במאי 2022 הגיעו הצדדים להסכם פשרה, לפיו הלווים ישלמו לביג סכום של 40 מיליון ש"ח (להלן: "הפיצוי"). יצוין כי הסכם הפשרה כפוף למתן תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט העליון (להלן: "פסק הדין"), והלווים יידרשו לשלם את הפיצוי כאמור בתוך 60 ימים מיום מתן פסק הדין. עם כניסתו לתוקף של הסכם הפשרה, מוותרים הצדדים על כל טענה, דרישה או תביעה שהייתה ו/או שיש להם, מכל סוג שהוא, במסגרת ההליכים המשפטיים ופסק דין זה יהווה פסק דין גם בהליכים משפטיים אחרים שמתנהלים בין הצדדים. ביום 24 במאי 2022 קיבל פסק הדין תוקף של בית המשפט העליון וישפרו השכרה שילמה את הפיצוי כאמור.
4. ביום 24 במרץ 2021 נחתם הסכם העמדת בטוחה בין החברה לבין ריט 1 בע"מ ("להלן - "ריט 1"), אשר במסגרתו ריט 1 העמידה ערבות בנקאית לטובת החברה בסך של 213 מיליון ש"ח, למשך תקופה של עד ליום 31 בדצמבר 2021 בתוספת ריבית שנקבעה בהסכם.
- בגין הסכם זה נרשמה משכנתא מדרגה שניה על הנכסים המניבים במודיעין לטובת ריט 1.
- באותו המועד נחתם הסכם אופציה בין ישפרו השכרה לבין ריט 1 אשר במסגרתו ריט 1 קיבלה אופציה לרכוש 75% מנכסי מודיעין המניבים (ללא המגרש לפיתוח הסמוך), אשר מוצגים בדוחות הכספיים בשווי של כ- 332 מיליון ש"ח, וזאת תמורת סך של 281.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, ובהפחתת ה- FFO הנגזר מנכסי מודיעין החל מיום 1 בינואר 2021 ועד מועד תשלום התמורה ובניכוי 75% מיתרת הלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס (להלן - "האופציה"). ריט 1 הייתה זכאית לממש את האופציה החל מ"יום ביטול עסקת ביג" (מונח המוגדר בהסכם האופציה: מועד סירוב הממונה על התחרות (להלן - "הממונה") לאשר התקשרות קודמת בין החברה לבין ביג לרכישת הנכס ע"י ביג (ראה סעיף 3 לעיל) ועד המוקדם מבין 30 יום מיום ביטול עסקת ביג או יום 31 בדצמבר 2021.
- ביום 1 ביולי 2021 הודיעה הממונה כי היא נותנת אישור לעסקת ביג, וביום 4 ביולי 2021 דיווחה ריט 1 לרשות ניירות ערך ולבורסה כי האופציה אינה תקפה עוד. עם זאת, ביום 26 בדצמבר 2021 הודיעה ריט 1 על מימוש האופציה, לטענתה בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה (להלן: "הסכם המכר"). בהתאם, ישפרו השכרה השיבה כי התנאים למימוש האופציה לא התקיימו ומשכך הודעת המימוש נשלחה שלא כדין. ביום 2 בינואר 2022 ריט 1 פעלה לרישום הערות אזהרה על הנכס, וזאת (לטענתה) מכוח הוראות הסכם האופציה (להלן: "הערות האזהרה"). ביום 27 בינואר 2022 הגישה ישפרו השכרה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "בית המשפט") תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה כנגד ריט 1 במסגרתו עתרה ישפרו השכרה כי: (א) בית המשפט יצהיר שהודעת המימוש של ריט 1 נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה וכי האופציה לא מומשה כדין ולכן היא אינה מחייבת את הצדדים; (ב) בית המשפט יצהיר שהסכם המכר אינו בתוקף וכי ישפרו השכרה וריט 1 חופשיים ומשוחזרים מכל התחייבות וטענה, האחת כלפי השנייה מכוח הסכם האופציה או הסכם המכר; (ג) להורות לריט 1 למחוק את הערות האזהרה. במקביל הגישה ישפרו השכרה בקשה לסעד זמני במסגרתה התבקש בית המשפט להורות על מחיקת הערות האזהרה. ביום 10 במרץ 2022 התקבלה החלטת בית המשפט במסגרתה הורה בית המשפט לריט 1 למחוק את הערות האזהרה. יחד עם זאת, בית המשפט הביע עמדתו, באופן לכאורי בלבד ומבלי לקבוע מסמרות, כי האופציה מומשה כדין.
- ביום 17 במרץ 2022 הגישה ריט 1 בקשה למתן סעד זמני של איסור דיספוזיציה וכן תביעה שכנגד לאכיפת הסכם המכר. לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים בבקשה לסעד הזמני שהגישה ריט 1, הגיעו הצדדים להסדר לפיו ככל שישפרו השכרה תרצה לבצע דיספוזיציה בנכס, היא תידרש למסור לריט 1 הודעה בכתב של 21 ימים מראש על הכוונה לבצע את אותה עסקה, על מנת שריט 1 תוכל לנקוט בהליכים כפי שתמצא לנכון נוכח כוונה זו לבצע עסקה. בהתאם, בחודש אפריל 2022 נמחקה הערת האזהרה שנרשמה על ידי ריט 1.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - **שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)**

בחודש דצמבר 2022 התקיים הליך גישור במהלכו הגיעו הצדדים להסדר פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין, במסגרתו הוסכם, כדלקמן (לעיל ולהלן: "פשרת השבת הבטוחה"): (i) החברה ובעלי השליטה ישיבו את הערבויות הבנקאיות אשר העמידה ריט 1 לטובתם, בסך 210 מיליון ש"ח, עד ליום 8 בינואר 2023. הדבר בוצע בעיתו, ובהתאם, נמחקה המשכנתא מדרגה שנייה שהייתה רשומה על הנכס לטובת ריט 1; (ii) ישולם לריט 1 סך של כ-25 מיליון ש"ח, מתוכם 7 מיליון ש"ח עד ליום 8 בינואר 2023 (אשר שולמו) ויתרה בסך 18 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2023 (ואשר שולמו גם הם, מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א')) ביום 1 בינואר 2024; (iii) החברה, בעלי השליטה ו/או ישפרו השכרה יהיו רשאים ללא צורך בהודעה מוקדמת לשעבד את הנכס לטובת גורם מממן (להלן- "המממן החדש") ולרשום לטובתו משכנתא ושעבוד חדשים ובלבד שסך החובות אשר יובטחו בשעבודים על הנכסים המניבים במודיעין, לא יעלו יחד על סך של 340 מיליון ש"ח. יצוין כי יצירת שעבודי המממן החדש כפופה לאישור המממן החדש, בנוסח שיאושר ע"י ריט 1 שלא תתנגד אלא מטעמים סבירים, כי ככל שרכישת הנכס, כולם או חלקם, תאושר ע"י כל ערכאה שיפוטית, או בהסכמה בין ריט 1 ובין ישפרו השכרה, אזי יסכים המממן החדש להסרת כל שעבודי המממן החדש בתוך 30 יום ממועד דרישת ריט 1 בכתב, כנגד פירעון החוב למממן החדש; (iv) אין בהסכם הפשרה לפגוע בכל זכות /או טענה מטענות הצדדים שהועלו במסגרת ההליכים בעניינם.

הסכם המכר (המותנה במימוש האופציה) קובע כי אם ההסכם לא ימומש "מכל סיבה אחרת" שאינה התנגדות הממונה כאמור לעיל, ישפרו השכרה תשלם לריט 1 פיצוי מוסכם בסך 12 מיליון ש"ח. לכאורה, משמעות האמור הינה כי ככל שלא יושלם הסכם המכר, כי אז ריט 1 תהא זכאית לטעון לזכאות לתשלום בסך של 12 מיליון ש"ח בתמורה להעמדת הבטוחה. החברה וישפרו השכרה שמרו על זכויותיהם וטענותיהם בקשר לזכאות האמורה, ויטענו כי מעשיה ומחדליה של ריט 1 שוללים ממנה את הזכאות לתשלום סך 12 מיליון ש"ח או חלקו. לאור השלב המקדמי של ההליכים כמו גם לאור העובדה שסכום הבטוחה הושב לריט 1 בתוספת ריבית, לא ניתן לעת עתה לאמוד את סיכוייה של ריט 1 לקבלת 12 מיליון ש"ח במלואם או בכלל, או את טענות החברה וישפרו השכרה לגבי הטענות הנוגעות להתנהלותה של ריט בתקופה שלאחר יום 1 בינואר 2021.

להערכת החברה, ישפרו השכרה ויועציהם המשפטיים, בין היתר בשים לב לכך שההליכים המשפטיים מצויים בשלב מקדמי, הסיכויים שהתביעה של ישפרו השכרה תתקבל והתביעה של ריט 1 תדחה גבוהים מהסיכויים שהתביעה של ישפרו השכרה תידחה ושהתביעה של ריט 1 תתקבל. על אף שהחברה סבורה כי נמוכים הסיכויים שתתקבל תביעת האכיפה של ריט 1 למכירת 75% מהחזקות החברה ב'ישפרו סנטר מודיעין', החברה אמדה את חשיפתה המירבית למקרה זה, שאינו סביר להשקפת החברה, בהפחתה של כ-72 מיליון ש"ח בהון העצמי.

5. ביום 17 במרץ 2023 נמסר לישפרו השכרה תביעה כנגדה וכנגד הסתדרות מדיצינית הדסה (להלן: "הדסה", וביחד עם ישפרו השכרה בפסקה זו: "הנתבעות") אשר הוגשה על ידי קטינה (להלן: "התינוקת") זוג הוריה (להלן- "התובעים"), לפיה נטען כי הנתבעות התרשלו בטיפול הרפואי לתינוקת ששהתה במלונית "הדסה בייבי" (להלן: "המלונית", אשר מהווה חלק ממלון עין כרם בבעלות ישפרו השכרה) וכתוצאה מכך נגרמו לה נזקי גוף חמורים. לאור הנטען בתביעה הגישה ישפרו השכרה להדסה דרישה לשיפוי מכוח ההסכם ביניהן. הנתבעות חתמו על הסדר דיוני, על פיו ינהלו את התביעה במשותף וישיבו את המחלוקות ביניהם ככל שתהיינה בשלב מאוחר יותר. על פי עמדת היועצים המשפטיים של ישפרו השכרה, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי הצלחתו ואת מידת החשיפה בגינו, ובפרט את האחריות ו/או הנזק שייפלו, אם וככל שייפלו, בחלקה של ישפרו השכרה, ככל שתיתקבע אחריות וחבות בתביעה, וככל שהדסה תכפור באחריותה כלפי ישפרו השכרה ו/או בחובת השיפוי מכוח ההסכמים בינה לבין ישפרו השכרה, הקובעים, בין היתר, כי הדסה תהא אחראית עפ"י כל דין בכל הקשור למתן השירות הרפואי במלונית ו/או הטיפול הרפואי שניתן ע"י הצוות הרפואי בין אם הם עובדי הדסה ובין אם נשכרו ישירות על ידי ישפרו השכרה, בכפוף לאחריות ישפרו השכרה לקיום ציוד רפואי מלא ותקין.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

6. ביום 12 באפריל 2022 הגישו הראל (כ.מ.ר) שיווק וייזום ומר זאב הראל (להלן: "הנתבעים") תביעה על סך של 6 מיליון ש"ח כנגד ה"ה ירון אדיב, כידן דהרי, החברה ותנופרט (להלן כולם יחד בביאור זה: "הנתבעים") בטענה כי בינם לבין הנתבעים נחתם הסכם תיווך שבמסגרתו התחייבו הנתבעים לשלם לתובעים עמלת תיווך בשיעור של 0.75% ככל שתיחתם עסקה למכירת האחזקות בחברת ישפרו השכרה מידי חברה לנכסים ולבניין בע"מ (להלן: "נכסים ובניין").

לטענת התובעים, עסקה זו אכן נחתמה בעקבות פעולותיהם ומאמצם הרב לתווך בין הנתבעים ובין נכסים ובניין שהובילו למשא ומתן בין הצדדים והיות שהם היו הגורם שהכיר את הנתבעים לתוך העסקה והיוו הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בעסקה.

ביום 15 באוגוסט 2022 הוגש כתב הגנה. בכתב ההגנה נטען כי התובעים כלל לא היו הגורם היעיל להתקשרות בעסקה לרכישת ישפרו השכרה ולא לקחו בה כלל חלק. העסקה שבה תיווכו התובעים הסתיימה בהסכם שבין צד שלישי אחר (חברת מגה אור) לבין נכסים ובניין – הסכם שנחתם והשתכלל והצדדים פעלו על פיו, עד שהחלה מגיפת הקורונה ומגה אור בחרה להפך את ההסכם (לטענת נכסים ובניין). רק כתוצאה מביטולה של עסקת מגה אור - נכסים ובניין, ניתן היה להציע רכישה אחרת ונוספת של הנכס המדובר.

עוד נטען בכתב ההגנה כי את הנסיבות החדשות שנוצרו לאחר הפרת ההסכם (לכאורה) על ידי מגה אור ומגיפת הקורונה השכיל הנצל גורם מקשר אחר ("המתווך האמיתי"), שהצליח לחבר ישירות בין ה"ה אדיב ודהארי ובין בעל השליטה דאז בנכסים ובניין, מר אדוארדו אדלשטיין – חיבור שבאמצעותו התגבשה עסקה חדשה בתנאים שונים לחלוטין מעסקת מגה אור. לטענת הנתבעים, התובעים כלל לא היו חלק מהמגעים הללו ובוודאי שלא היו הגורם היעיל.

בכתב ההגנה נטען גם כי המתווך האמיתי קיבל עמלת תיווך בהיותו הגורם היעיל (ולמעשה היחיד) שהביא לגיבוש עסקת רכישת ישפרו השכרה. לתובעים לא הייתה כל תרומה לגיבוש העסקה או חידוש המגעים בין הצדדים ושינוי הנסיבות כמו גם הגורמים הנוספים שהצטרפו וההבדלים בין תנאי הסכם מגה אור לתנאי ההסכם החדש עם החברה הביאו לניתוק כל קשר סיבתי, ככל והיה, בין פעולות התובעים בגלגול הראשון של העסקה שנגמרה כאמור בעסקה אחרת לבין כריתת ההסכם בגלגול השני של העסקה שנעשתה בזכות עבודתו של המתווך האמיתי, שאף קיבל על כך תגמול.

ההליך המשפטי מצוי בשלב הכנת התצהירים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן בשלב זה לאמוד את סיכויי התביעה.

ביאור 15 - הכנסות מהשכרת מבנים

א. הכנסות משוכר מהותי:

הקבוצה משכירה, במהלך העסקים הרגיל, שטחים לשופרסל בע"מ, חברה שהייתה עד ליום 26 ביולי 2020 צד קשור לבעלי השליטה בחברה באותה עת (להלן - "שופרסל"). השטח המושכר לשופרסל נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם בכ-24 אלפי מ"ר. הכנסות משופרסל הסתכמו בשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בסך של 16,897 אלפי ש"ח, 2022 – 17,875 אלפי ש"ח.

ב. הרכב הכנסות מהשכרת מבנים:

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
61,685	83,352	84,018	הכנסות שכר דירה
(1,739)	(195)	(180)	דמי שכירות שלא חוייבו בגין מלחמת 'חרבות ברזל' ובגין משבר הקורונה (*)
11,688	18,898	17,505	דמי אחזקה וביטוח
<u>71,634</u>	<u>102,055</u>	<u>101,343</u>	

(*) בעקבות פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' החברה העניקה הקלות למספר שוכרים, על דרך מחילה על כלל או חלק מדמי השכירות ברבעון הרביעי של שנת 2023, בהיקף מצרפי של כ-180 אלפי ש"ח. כחלק מההתמודדות עם השלכות משבר הקורונה, נתנה ישפרו השכרה הקלות לשוכרים, לפיהן לא חוייבו השוכרים בדמי שכירות בשנים 2022 ו-2021 בהיקף של כ-195 אלפי ש"ח ו-1,739 אלפי ש"ח בהתאמה.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הכנסות (הוצאות) מהפעלת מלון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,851	13,293	13,871
7,851	13,822	15,142
<u>(2,000)</u>	<u>(529)</u>	<u>(1,271)</u>

סך הכל הכנסות מהפעלת מלון
סך הכל הוצאות הפעלת מלון
סך הכל הוצאות מהפעלת מלון, נטו

ביאור 17 - הוצאות אחזקת נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,810	2,313	2,386
12,742	15,669	18,590
<u>15,552</u>	<u>17,982</u>	<u>20,975</u>

שכר ונלוות
הוצאות אחזקה אחרות (1)

(1) כוללות בעיקר הוצאות שמירה, ניקיון, מיסים וביטוח.

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,614	1,577	2,327
3,807	3,640	7,665
1,170	649	664
599	1,086	1,081
(*) 848	(*) 465	612
(*) 75	(*) 180	1,881
1,130	165	(313)
<u>9,243</u>	<u>7,762</u>	<u>13,917</u>

שכר ונלוות
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד ודמי שכירות
פחת והפחתות
הוצאות אחרות
דמי ניהול
הפרשה לחובות מסופקים

(*) סווג מחדש

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,106	51,310	82,189
1,220	2,210	1,243
4,164	13,088	39,709
-	23,000	2,000
451	479	421
<u>44,941</u>	<u>90,087</u>	<u>125,562</u>
(103)	(95)	-
(147)	(1,415)	(3,146)
(303)	(255)	(1,349)
<u>(553)</u>	<u>(1,765)</u>	<u>(4,495)</u>
<u>44,388</u>	<u>88,322</u>	<u>121,067</u>

הוצאות:
הוצאות מימון הלוואות ממוסדות פיננסיים
הוצאות מימון התחייבויות בגין הכירות
הוצאות מימון לצדדים קשורים
הוצאות מימון בגין פשרה (באור 14ד(4))
אחרות, נטו

הכנסות:
הכנסות ריבית לזמן ארוך בגין הלוואות שניתנו
הכנסות מימון מצדדים קשורים
אחרות, נטו

סך הכל הוצאות מימון, נטו

ביאור 20 - מיסים על ההכנסה

ב. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
385	-	-
54,140	36,178	12,509
-	2,085	(30)
<u>54,525</u>	<u>38,263</u>	<u>12,479</u>

מיסים שוטפים
הוצאות מיסים נדחים
הוצאות (הכנסות) מיסים שנים קודמות

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
330,641	146,184	38,379
23%	23%	23%
<u>76,047</u>	<u>33,622</u>	<u>8,827</u>
(15,137)	9,590	8,983
(2,860)	(7,034)	(4,896)
(3,525)	-	-
-	2,085	(30)
-	-	(405)
<u>54,525</u>	<u>38,263</u>	<u>12,479</u>

רווח לפני מיסים על ההכנסה
שיעור המס
מס מחושב לפי שיעור המס
הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס)
הפרשי אינפלציה ומדד
הפסדים לצרכי מס בגינם לא נוצרו מיסים נדחים בשנים
קודמות
מס בגין שנים קודמות
הפרש בחישוב המס של שבח הון ריאלי
מיסים על ההכנסה בדוח על הרווח הכולל

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. שומות מס:
לחברה טרם הוצאו שומות מס מיום היווסדה. לישפרו השכרה שומות מס בהסכם עד וכולל שנת 2019, ליתר החברות המאוחדות שומות מס הנחשבות כסופיות, בתנאים מסוימים עד וכולל שנת 2018.

ה. חוקי המס החלים על הקבוצה:
(1) עד לתום שנת 2007 חל על הקבוצה חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985, לפיו נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש.

(2) בחודש אוגוסט 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014, התשע"ג - 2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערור וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013 אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שערור מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

(3) מכירת נכסי הקבוצה (במידה והקבוצה תחליט למוכרם) תהיה כפופה להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963, שלפיו, במכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין הנעשית על-ידי קבוצה, תהיה הקבוצה חייבת במס בגין השבח הריאלי, לפי שיעורי מס החברות, כמפורט בסעיף ו' להלן.

ו. שיעור המס בישראל:
שנת 2018 ואילך - 23%.

ז. הפסדים להעברה:
לקבוצה הפסדים מעסק והפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של כ- 157 מיליון ש"ח וכ- 3 מיליון ש"ח, בהתאמה. בדוחות הכספיים נזקפו נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלו.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מידע בדבר מגזרים עסקיים

א. לקבוצה שני מגזרי פעילות בני דיווח, אחד בתחום מבנים להשכרה והשני הפעלת מלון. ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

ב. מידע אודות מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר			
2023			
אלפי ש"ח			
מאוחד	הפעלת מלון	מבנים להשכרה	
115,394	13,871	101,523	הכנסות
(180)	-	(180)	הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים
94,667	-	94,667	דמי שכירות שלא חויבו בגין המלחמה
209,881	13,871	196,010	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
			סך ההכנסות
			הוצאות
20,976	-	20,976	הוצאות אחזקת נדל"ן להשקעה
15,142	15,142	-	הוצאות הפעלת המלון
36,118	15,142	20,976	סך ההוצאות
173,763	(1,271)	175,034	רווח (הפסד) מגזרי
(400)			הוצאות שיווק
(13,917)			הוצאות הנהלה וכלליות
159,446			רווח תפעולי
(121,067)			הוצאות מימון, נטו
38,379			רווח לפני מיסים על ההכנסה
			מידע נוסף:
1,796,648	59,142	1,737,506	נכסי המגזר
67,874			נכסים לא מיוחסים
1,864,522			סה"כ נכסים במאוחד

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022			
אלפי ש"ח			
מאוחד	הפעלת מלון	מבנים להשכרה	
115,543	13,293	102,250	הכנסות
(195)	-	(195)	הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים
160,992	-	160,992	דמי שכירות שלא חויבו בגין משבר הקורונה
276,340	13,293	263,047	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
			סך ההכנסות
			הוצאות
17,982	-	17,982	הוצאות אחזקת נדל"ן להשקעה
13,822	13,822	-	הוצאות הפעלת המלון
31,804	13,822	17,982	סך ההוצאות
244,536	(529)	245,065	רווח (הפסד) מגזרי
(805)			הוצאות שיווק
(7,762)			הוצאות הנהלה וכלליות
(1,463)			הוצאות אחרות
234,506			רווח תפעולי
(88,322)			הוצאות מימון, נטו
146,184			רווח לפני מיסים על ההכנסה
			מידע נוסף:
1,745,371	59,416	1,685,955	נכסי המגזר
60,056			נכסים לא מיוחסים
1,805,427			סה"כ נכסים במאוחד

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021			
אלפי ש"ח			
מאוחד	הפעלת מלון	מבנים להשכרה	
79,224	5,851	73,373	הכנסות
(1,739)	-	(1,739)	הכנסות המגזר מלקוחות חיצוניים
256,094	-	256,094	דמי שכירות שלא חויבו בגין משבר הקורונה
333,579	5,851	327,728	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
			סך ההכנסות
			הוצאות
15,552	-	15,552	הוצאות אחזקת נדל"ן להשקעה
7,851	7,851	-	הוצאות הפעלת המלון
23,403	7,851	15,552	סך ההוצאות
310,176	(2,000)	312,176	רווח (הפסד) מגזרי
(441)			הוצאות שיווק
(9,243)			הוצאות הנהלה וכלליות
(7,950)			הוצאות אחרות
292,542			רווח תפעולי
(44,388)			הוצאות מימון, נטו
82,487			רווח מרכישת השקעה במחיר הזדמנותי
330,641			רווח לפני מיסים על ההכנסה

ביאור 22 - הון
הון מניות:

מונפק ונפרע	רשום	
שקלים חדשים		
1	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
1	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

תיאור הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה הקבוצה:

חברות הקבוצה עוסקות בתחום הנכסים המניבים בו פועלת הקבוצה ביזום, פתוח, תכנון, הקמה, השכרה וניהול של מרכזים מסחריים, אזורי תעשייה, אחסנה וחניונים. פעילות הקבוצה ממומנת ברובה באמצעות אשראי ארוך טווח בשקלים צמודי מדד. הכנסות הקבוצה, רובן צמודות למדד המחירים לצרכן ועודפי מזומנים מושקעים לתקופות קצרות בעיקר בפקדונות שקליים. בהתאם לאופי פעילותה חשופה הקבוצה לסיכונים שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן והשינויים ברמת הריבית במשק.

תיאור מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים פיננסיים:

הקבוצה הגיעה למסקנה כי עיקר הסיכונים הפיננסיים שפורטו לעיל והנובעים מהפעילות בישראל ניתנים להגנה באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה של ההוצאות לאלה של ההכנסות בקבוצה, וכן באמצעות גיוון מקורות המימון וסוגי האשראי. לפיכך, בוחנת הקבוצה באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההערכות לשינויים, בשערי האינפלציה החזויים וברמת הריבית במשק. מדיניות הקבוצה בעניין זה נכון למועד הדוח הינה להגן על החשיפה הכלכלית, אולם הדירקטוריון עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות או על פי שיקול דעתו לשנות מדיניות זו. בהתאם למידת החשיפה הנוכחית, העריכה הקבוצה שאין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכונים השוק. בנוגע לעודפי מזומנים, מדיניות הקבוצה היא להשקיע אותם לתקופות קצרות בעיקר באפיקים סולידיים – פיקדונות הפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים בישראל מהם נטלה ישפרו השכרה אשראי.

א. סיכון אשראי

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 היו לקבוצה מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות בסך 43,067 אלפי ש"ח ו-39,875 אלפי ש"ח בהתאמה. יתרות אלה מופקדות ברובן בבנקים מהם נוטלת הקבוצה אשראי. חובות לקוחות כ-10,393 אלפי ש"ח ו-8,030 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה הינם לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים בסך כ-6,352 אלפי ש"ח ו-6,910 אלפי ש"ח בהתאמה, הנקבעת באופן ספציפי.

חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית.

ב. החשיפה לסיכון מדד

ישפרו חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן בעיקר ביחס להצמדת אגרות החוב (סדרה א') (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. עליית מדד המחירים לצרכן כאמור תביא לגידול בהוצאות המימון של הקבוצה.

להלן ניתוח רגישות בגין שינוי במדד המחירים לצרכן:

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה/ירידה ב-1% במדד לפני מס תשפיע על רווחיות הקבוצה בסך של כ-9,886 אלפי ש"ח ו-1,631 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)
ג. סיכון נזילות:

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית :

שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח							2023
-	-	-	-	25,847	25,847	25,847	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	28,444	28,444	31,523	ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים (1) (2)
-	10,964	3,470	3,672	65,008	83,114	78,199	אגרות חוב (1)
-	1,003,268	63,678	44,085	44,386	1,155,417	969,013	צד קשור
-	92,701	-	-	-	92,701	67,521	סך הכל
	1,106,933	67,148	47,757	163,685	1,385,523	1,172,103	
אלפי ש"ח							2022
-	-	-	-	9,978	9,978	9,978	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	28,462	28,462	29,409	ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים (1) (2)
415,846	37,220	40,269	291,960	334,318	1,119,613	972,021	צד קשור
184,067	-	-	-	-	184,067	163,085	סך הכל
	37,220	40,269	291,960	372,758	1,342,120	1,174,493	

(1) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.
(2) התזרים כולל גם את כל תשלומי הריבית העתידיים.

סיכון שיעורי הריבית:

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו בריבית משתנה.

1. סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	
הערך בספרים	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		מכשירים בריבית קבועה (2)
9,852	19,875	נכסים פיננסיים
(186,609)	(1,065,180)	התחייבויות פיננסיות
		מכשירים בריבית משתנה
26,175	22,483	נכסים פיננסיים
(971,497)	(78,125)	התחייבויות פיננסיות
(1,122,079)	(1,100,947)	

2. ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לכן, לשינוי בשיעור הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

3. ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית משתנה

עלייה בשיעור ריבית הפריים עלולה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה ועקב כך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה. עם ביצוע המימון החלופי באמצעות הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), אשר הקרן והריבית בה צמודות למדד, ירדה בצורה משמעותית חשיפת הקבוצה לעלייה בשיעור ריבית הפריים. עלייה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של הקבוצה בסך של כ-0.8, לעומת כ-9.7 מיליון ש"ח בשנת 2022.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - צדדים קשורים

זהות בעלי ענין וצדדים קשורים וסווג עסקאות עמם

הקבוצה והחברות המאוחדות שלה מבצעות מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל שלהן, עסקאות בתנאי שוק עם בעלי ענין. בעלי הענין העיקריים איתם נוהגת הקבוצה לבצע עסקאות כאמור לעיל הינן חברת די אנד איי וכן חברות בשליטתן ו/או חברות אחרות אשר בהחזקת בעלי השליטה בקבוצה.

א. נתונים בקשר לנכסים והתחייבות של צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,773	19,365	בנכסים שאינם שוטפים (1)
163,085	1,077	בהתחייבויות שוטפות
-	67,521	התחייבויות שאינן שוטפות (2)

(1) הלוואה אופקית נושאת ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (למועד הדוח - 2.9% לשנה). ליום 31 בדצמבר, 2023 הלוואה נושאת ריבית אפקטיבית בשיעור 10.48% (ראה גם ביאור 3.3). הריבית האפקטיבית נאמדת על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על דירוג האשראי של הלוואת חוץ בנקאית שנטלה די אנד איי, כאשר הונח כי דרוג האשראי של הלוואה יהיה נמוך בנוף אחד מדירוג האשראי הנגזר של הלוואה החוץ בנקאית.

(2) הלוואה אופקית נושאת ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (למועד הדוח - 2.9% לשנה). ליום 31 בדצמבר, 2023 הלוואה נושאת ריבית אפקטיבית בשיעור 8.24% (ראה גם ביאור 3.3). הריבית האפקטיבית נאמדת על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על דירוג האשראי של החברה, כאשר הונח כי דרוג האשראי של הלוואה יהיה נמוך בנוף אחד מדירוג האשראי הנגזר מאגרות החוב שהנפיקה החברה.

ב. הוצאות (הכנסות) לבעלי ענין

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,582	-	-	הוצאות משפטיות
75	180	1,881	דמי ניהול
4,164	13,088	39,709	הוצאות ריבית
(147)	(1,415)	(3,146)	הכנסות ריבית

ג. ביום 29 ביולי 2021 התקשרה ישפרו השכרה עם תנופורט בהסכם לקבלת שירותי מטה מתנופורט, לתקופה בלתי קצובה, אשר תוקן ביום 1 באוגוסט 2023 (להלן: "ההסכם"). על פי ההסכם (כפי שעודכן מעת לעת), תנופורט תספק לישפרו השכרה וכן לחברות בנות וכלולות שלה (אם וככל שיידרש) שירותי מטה, הכוללים בין היתר, את השירותים כדלקמן: שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי ייעוץ משפטי, שירותי פיתוח עסקי, שירותי ייעוץ הנדסיים, שירותי ייעוץ בנושאי תפעול נכסים, שירותי תקשורת וטלפוניה וכיו"ב (להלן: "שירותי המטה"). שירותי המטה יועמדו לישפרו השכרה באמצעות עובדי המטה ונותני שירותים של תנופורט, לרבות באמצעות נושאי המשרה בה. בתמורה למתן שירותי המטה, תשלם ישפרו השכרה לתנופורט החל מיום 1 באוגוסט 2023 סך של 40.2 אלפי ש"ח בחודש (חלף סך 15 אלפי ש"ח ששולמו עד לאותו מועד), בתוספת מע"מ כדון (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם לתנופורט מדי חודש. כמו כן, בנוסף לתמורה, תעניק ישפרו השכרה לתנופורט שירותי מטה לנכס הידוע בשם "ישפרו סנטר בית שאן" אשר מכרה ישפרו השכרה לתנופורט (ראה סעיף י' להלן). בהתאם לתיקון נוסף של ההסכם, מיום 1 באוקטובר 2023, החל מיום זה תעניק תנופורט שירותי המטה דומים גם לחברה.

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - צדדים קשורים (המשך)

ד. ביום 1 בינואר 2022 התקשרו ישפרו השכרה והחברה בהסכם שירותי ניהול עם תוקף ליום 1 באפריל 2021, לפיו החברה תעניק שירותי ניהול לישפרו השכרה ולחברות הבנות שלה, הכוללים בין היתר, את השירותים כדלקמן: שירותי יו"ר דירקטוריון ושירותי מנכ"ל ע"י ה"ה ירון אדיב וכידן דהרי, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, שירותי איתור הזדמנויות עסקיות, השתתפות פעילה בדיוני אסטרטגיה של ישפרו השכרה, טיפול מול הרשויות, קביעת מדיניות ומעקב שוטף אחר יישומה ביחס ל: שיווק, השכרת שטחים וקביעת תנאי ותמהיל השכרה, טיפול מול הרשויות, השבחות, מדיניות ניהול הנכסים, התקשרות בהסכמי אחזקה שוטפת של כלל הנכסים, מילוי אחר דרישות הדין והרשויות המוסמכות וכיו"ב (להלן: "שירותי הניהול"). בתמורה לשירותי הניהול, תשלם ישפרו השכרה לחברה סך של 400 אלפי ש"ח בחודש בתוספת מע"מ. ביום 1 בינואר 2023 תוקן הסכם זה באופן שדמי הניהול הועמדו על סך של 500 אלפי ש"ח לחודש, החל מיום 1 בינואר 2023. הסכם שירותי הניהול נכנס לתוקף ביום 1 באפריל 2021 כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 30 ימים מראש. ביום 1 באוקטובר 2023 הסכימו די אנד איי, ישפרו השכרה והחברה כי החל מיום 1 באוקטובר 2023 תקבל ישפרו השכרה את שירותי הניהול מדי אנד איי, ולא מן החברה, ללא כל שינוי אחר בתנאי הסכם שירותי הניהול. ביום 20 בדצמבר 2023 הסכימו די אנד איי וישפרו השכרה כי דמי הניהול יעמדו על סך של 600 אלפי ש"ח לחודש, החל מיום 1 בינואר 2023.

ה. ביום 1 באוקטובר 2023 התקשרו החברה ו-די אנד איי בהסכם שירותי ניהול, לפיו די אנד איי תעניק שירותי ניהול לחברה, הכוללים בין היתר, את השירותים כדלקמן: שירותי יו"ר דירקטוריון ושירותי מנכ"ל ע"י ה"ה ירון אדיב וכידן דהרי, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, שירותי איתור הזדמנויות עסקיות, השתתפות פעילה בדיוני אסטרטגיה של החברה, השתתפות בישיבות דירקטוריון, מילוי אחר דרישות הדין והרשויות המוסמכות וכיו"ב (להלן: "שירותי הניהול"). בתמורה לשירותי הניהול, תשלם החברה לדי אנד איי סך של 25 אלפי ש"ח בחודש בתוספת מע"מ. כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 30 ימים מראש.

ו. ערבויות מבעלי עניין:

בעלי השליטה בחברה העמידו ערבות בסך 195 מיליון ש"ח, במסגרת הבטוחות שהועמדו לטובת בנק מקומי שהעמיד אשראי לישפרו השכרה. ערבות זו פקעה עם פירעון המלא של האשראי ביום 31 בדצמבר 2023.

ז. ערבות ובטוחות בקשר להלוואה של בעלי עניין:

ביום 5 בינואר 2023 התקשרו החברה ודי אנד איי, עם קרן השקעות מקומית (להלן: "המלווה"), בתיקון להסכם להעמדת הלוואה לדי אנד איי עד ליום 31 בדצמבר 2023, במסגרתו הצטרפה החברה כצד להסכם הלוואה בסך כולל של כ-287 מיליון ש"ח, כערבה לחובות והתחייבויות די אנד איי (הסכם הלוואה כפי שתוקן ייקרא להלן "הסכם הלוואה"). באותו מועד, התקשרו החברה ודי אנד איי בהסכם הלוואה לפיו די אנד איי העמידה הלוואה על סך של כ-139 מיליון ש"ח לטובת החברה (ראה סעיף ח' להלן).

להבטחת התחייבויות די אנד איי 1 כלפי המלווה על פי הסכם הלוואה, העמידו ישפרו השכרה והחברה לטובת המלווה את הבטוחות המפורטות להלן: (1) משכנתא מדרגה שניה (נחותה אך ורק למשכנתא מדרגה ראשונה), מוגבלת בסכום של 238 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות החכירה של ישפרו השכרה במתחם ישפרו סנטר מודיעין; (2) שעבוד קבוע מדרגה שנייה, מוגבל לסכום של 238 מיליון ש"ח, על זכויות ישפרו השכרה במתחם ישפרו סנטר מודיעין מכוח הסכמי השכירות שנחתמו או יחתמו עם השוכרים מעת לעת; (3) שעבוד שוטף מדרגה שנייה, מוגבל לסכום של 238 מיליון ש"ח, על בעלי הזכויות במתחם ישפרו סנטר מודיעין מכוח הסכמי השכירות שנחתמו עמם כפי שיהיו מעת לעת; (4) שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה שנייה והמחאה שנייה בדרגה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על חשבון בנק ע"ש ישפרו השכרה (להלן: "החשבון"), וכן שעבוד שוטף מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על כל הנכסים כפי שיהיו מעת לעת בחשבון (5) שעבוד קבוע, מדגה שנייה והמחאה על דרך השעבוד (נחות אך ורק לשעבוד ראשון מדרגה ראשונה לטובת בנק מקומי שהעמיד אשראי לישפרו השכרה ללא הגבלה בסכום, על מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של ישפרו השכרה, וכן על כל זכויות ישפרו השכרה שיש ו/או שיהיו הנובעות ממניות אלו; ו-(6) כתב ערבות מוגבל לסכום של 155 מיליון ש"ח מאת ישפרו השכרה, אשר בהתקיים תנאים המפורטים בהסכם הלוואה העיקרי יכול לגדול לסך של עד 160 מיליון ש"ח; (7) שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות די אנד איי להחזר הלוואות שהועמדו על ידי די אנד איי לחברה; (8) כתב ערבות ללא הגבלה בסכום מאת החברה; (9) שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק של החברה; (10) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כלל נכסי החברה למעט הון המניות המונפק של ישפרו השכרה (כל עוד הנו משעובד לטובת הבנק כאמור בס"ק (5) לעיל) וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הון המניות הרשום והבלתי מונפק של החברה וכן על המוניטין של החברה.

יצוין כי בנוסף לבטוחות המפורטות לעיל, העמידו די אנד איי ובעלי השליטה לטובת הקרן בטוחות נוספים, וביניהם משכון על מניות החברה. בנוסף, החברה התחייבה כי לא תבוצע כל פעולה בחשבון הבנק של החברה, אלא באישור המלווה מראש ובכתב. כמו כן, למלווה ניתנו זכויות חתימה בחשבון החברה. כמו כן, הסכם הלוואה העיקרי כולל עילות נרחבות מקובלות להעמדה לפירעון מיידית במקרה של הפרה של הוראות הסכם הלוואה, לרבות במקרה של שינוי החזקות ו/או שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה שלא קיבלו את הסכמת המלווה בכתב ומראש מצד די אנד איי, החברה, תנופורט וישפרו השכרה, אלא בהסכמת המלווה בכתב ומראש.

כלל הבטוחות והערבויות המפורטות לעיל בוטלו במסגרת הנפקת אגרות הוב (סדרה א), עם העברת סך 235 מיליון לדי אנד איי בגין הלוואות האופקיות (ראה סעיף ח' להלן).

ישפרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - צדדים קשורים (המשך)

- ח. בשנים 2020 עד 2023, העמידה די אנד איי הלוואות לחברה, שיתרתן הכוללת עמדה על 296 מיליוני ש"ח (קרן) בקשר עם רכישת ישפרו, כדלקמן (להלן יחד: "ההלוואות האופקיות"): (א) הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח מחודש דצמבר 2020, ללא מועד פרעון; (ב) הלוואה בסך של כ-107 מיליון ש"ח מחודש דצמבר 2021, ללא מועד פרעון; (ג) הלוואה בסך של 139 מיליון ש"ח מחודש ינואר 2023, אשר נפרעת (קרן וריבית) בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025 כאשר מועד הפירעון יכול להידחות לתקופה של 6 חודשים בכל פעם, בכפוף להסכמת די אנד איי, אך לא מעבר לחמש שנים ממועד העמדת קרן ההלוואה. ביום 30 באוקטובר 2023 (להלן בביאור זה: "היום הקובע") התקשרו די אנד איי והחברה בהסכם אשר מסדיר את איחוד ההלוואות האופקיות לרבות הריבית שנצברה עד ליום הקובע, להלוואה אחת (להלן בביאור זה: "ההלוואה"), כך שפרעון ההלוואה (קרן וריבית) יתבצע בתשלום אחד ביום 31 במרץ 2025. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לפרוע את קרן ההלוואה או חלקה והריבית שנצברה בגינה בכל עת, ללא תשלום קנס פרעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. בנוסף לאמור לעיל, די אנד איי תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לדחות את מועד פירעון ההלוואה, כולה או חלקה (ובלבד שלא נפרעה קודם לכן בפרעון מוקדם כאמור לעיל), אך לא מעבר ליום 31 בדצמבר 2026.
- במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') פרעה החברה סך 235 מיליון לדי אנד איי מן ההלוואות האופקיות, ויתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 75.7 מיליון ש"ח (בדוחות הכספיים מוצגת יתרת הלוואה בערכה הנוכחי המהווה ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 67.5 מיליון ₪ (ראה גם ביאור 24.א.1)). בהסכמת קרן ההשקעות מקומית שהעמידה את ההלוואות המתוארות בסעיף ז' לעיל, הונחתה יתרת הקרן של ההלוואות האופקיות לאגרות החוב (סדרה א').
- ט. ביום 25 בינואר 2023 התקשרה ישפרו השכרה עם רשת מרכולים (להלן- "השוכר") בהסכם שכירות מותנה לפתיחת סניף בשטח של כ-3,180 מ"ר בנכס של ישפרו השכרה בבאר שבע, אשר כולל תנאים מתלים וביניהם התקשרותה של תנופורט עם השוכר בהסכם שכירות לנכס אשר בבעלותה. בנוסף, מותנה הסכם השכירות באישור הממונה על התחרות. ביום 19 בנובמבר 2023 הודיע השוכר כי הוא מוותר על תנאי מתלה זה וכי הסכם השכירות נכנס לתוקף.
- י. ביום 5 ביולי 2023 התקשרה ישפרו השכרה עם תנופורט בהסכם למכירת מרכז מסחרי פתוח, המשתרע על פני כ-3,800 מ"ר וממוקם בבית שאן, הידוע בשם "ישפרו סנטר בית שאן", בתמורה לסך של 36.55 מיליון ש"ח, השווה לשווי הנכס לפי הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022 שקיבלה ישפרו השכרה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, אשר נוקבת בסכום של כ-40.6 מיליון ש"ח, לאחר הפחתה של 10% משווי הערכת השווי. העסקה הושלמה ביום 14 באוגוסט 2023 וביום 10 באוקטובר 2023 הנכס עבר לבעלותה של תנופורט במרשם המקרקעין. ההפרש בין שווי הנכס לתמורה נזקף בדוח על השינויים בהון כהטבה לבעל שליטה בסך 3,115 אלפי ₪ (נטו ממס).

ישפרו בע"מ
(לשעבר: די אנד איי 2 בע"מ)

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2023

ישפרו בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוח על המצב הכספי
6	דוח על הרווח או ההפסד
7	דוח על תזרימי המזומנים
8-9	באורים למידע כספי נפרד

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנת ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 3 לדוחות המאוחדים.



לכבוד
בעלי המניות של ישפרו בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישפרו בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אבידור ברדיצ'ב גזית
רואי חשבון

רמת גן,
31 במרץ, 2024

ישפרו בע"מ
דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	4
-	18,416
	15
1	18,435
793,037	772,368
15,773	746,171
808,810	1,518,539
808,811	1,536,974

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדון לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
צדדים קשורים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
210,483	-
18,259	34,986
163,085	-
-	695
23,000	18,362
414,827	54,043
-	67,521
-	968,650
-	1,036,171
(*)	(*)
11,101	50,374
382,883	396,386
393,984	446,760
808,811	1,536,974

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי
חברה בת
צד קשור
ספקים ונותני שרותים
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

צד קשור
אגרות חוב

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות
קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
יתרת רווח
סה"כ הון - מיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח

גלעד מאור סמנכ"ל כספים	ירון אדיב מנכ"ל ודירקטור	כידן דהרי יו"ר הדירקטוריון	31 במרץ, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
דוחות על הרווח או ההפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,600	4,900	4,500	הכנסות:
203,835	148,114	64,910	מדמי ניהול
			חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
207,435	153,014	69,410	סה"כ הכנסות
395	1,085	1,049	הוצאות:
			הוצאות הנהלה וכלליות
207,040	151,929	68,361	רווח תפעולי
147	1,380	2,470	הכנסות מימון
(13,558)	(45,388)	(44,931)	הוצאות מימון
(13,411)	(44,008)	(42,461)	הוצאות מימון, נטו
193,629	107,921	25,900	רווח לאחר הוצאות מימון
82,487	-	-	רווח מרכישת השקעה במחיר הזדמנותי
276,116	107,921	25,900	רווח נקי - מיוחס לבעלים של החברה

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
276,116	107,921	25,900
13,411	44,008	42,461
(203,835)	(148,114)	(64,910)
(82,487)	-	-
(1,021)	1,021	(15)
-	-	334
2,184	4,836	3,770
-	-	(18,139)
(4,954)	(10,446)	(736,288)
(572,828)	-	-
213,043	-	80,000
(364,739)	(10,446)	(674,427)
210,000	-	(210,000)
157,002	-	(96,000)
4,947	12,977	6,697
-	-	977,722
(9,392)	(7,368)	(7,759)
362,557	5,609	670,660
2	(1)	3
-	2	1
2	1	4

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
רווח מרכישת השקעה במחיר הזדמנותי

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בספקים ונותני שרותים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

הפקדה לפקדון לזמן קצר

מתן הלוואה לצד קשור

רכישת השקעה בחברה בת

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלה (פרעון) אשראי זמן קצר מתאגידים בנקאיים

קבלה (פרעון) הלוואה מצד קשור

קבלת הלוואה מחברה בת

תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח - פעילות מימון מהותית שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

שנת 2023 - הוצאות הנפקת אגרות חוב כנגד צד קשור בסך 8,712 אלפי ש"ח וכנגד ספקים ונותני שרותים בסך 361 אלפי ש"ח.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישפרו בע"מ
ביאורים למידע הכספי הנפרד

ביאור 1 - כללי:

א. כללי:
להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 (להלן - דוחות מאוחדים), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - מידע כספי נפרד), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - התקנה) והתוספת העשירית (להלן - התוספת העשירית) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.
יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.
במידע כספי נפרד זה "החברה" - ישפרו בע"מ
"חברות בנות", "הקבוצה", "חברות מוחזקות", "בעל עניין", "צד קשור" : כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2023.

ב. מצב כספי:

לעניין מצב הכספי של החברה ויכולתה לממן ולפרוע את התחייבויותיה השוטפות בהגיע מועד פירעון ותוכניותיה לארגון מחדש של התחייבויותיה, ראה ביאור 1ב לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 2 - מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן תקנה 9ג).

המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות.

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי הכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד רווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי הכנסות וההוצאות. נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל / בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.

ישפרו בע"מ
ביאורים למידע הכספי הנפרד

באור 3 - השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני

תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ₪	
646,107	793,037	יתרה ליום 1 בינואר
-	(80,000)	דיבידנד שהתקבל
148,114	64,910	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(1,184)	(5,579)	רווח מרכישת השקעה במחיר הזדמנותי
793,037	772,368	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 4 - יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בדבר עסקאות והלוואות עם צדדים קשורים, ראה באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

פרק ד'

דוח פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: ישפרו בע"מ (להלן: "החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 516291754

כתובת: ברקוביץ 4, קומה 23, תל אביב 6423806

טלפון: 03-5672727

פקס: 03-5672728

כתובת דואר אלקטרוני: office@ispro.co.il

מועד הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2023

תאריך הדוח: 31 במרץ 2024

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים

להלן תמצית דוח מאוחד על הרווח וההפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים
בשנת 2023 (באלפי ש"ח):

<u>שנתי</u> <u>2023</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 1</u>	
					הכנסות:
101,523	21,922	27,444	26,174	25,983	השכרות מבנים
(180)	(180)	-	-	-	דמי שכירות שלא חויבו בגין המלחמה
13,871	4,507	3,320	3,075	2,969	הכנסות מהפעלת מלון
94,667	919	(825)	94,876	(303)	עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
209,881	27,168	29,939	124,125	28,649	סה"כ הכנסות
					הוצאות:
20,976	5,326	4,652	5,772	5,226	הוצאות אחזקת נדל"ן להשקעה
15,142	4,049	3,765	3,687	3,641	הוצאות הפעלת מלון
400	29	132	147	92	הוצאות שיווק
13,917	7,030	2,773	1,957	2,157	הוצאות הנהלה וכלליות
50,435	16,434	11,322	11,563	11,116	סה"כ הוצאות
159,446	10,734	18,617	112,562	17,533	רווח תפעולי
4,495	1,182	1,867	960	486	הכנסות מימון
125,562	40,151	28,181	28,609	28,621	הוצאות מימון
121,067	38,969	26,314	27,649	28,135	הוצאות מימון, נטו
38,379	(28,235)	(7,697)	84,913	(10,602)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(12,479)	4,992	2,275	(21,352)	1,606	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
25,900	(23,243)	(5,422)	63,561	(8,996)	רווח (הפסד) נקי וכולל – מיוחס לבעלים של החברה

שימוש בתמורת ניירות ערך בהתייחסות ליעדי התמורה על-פי התשקיף

ביום 26 בדצמבר 2023 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 27 בדצמבר 2023, וביום 27 בדצמבר 2023 פרסמה החברה הודעה משלימה (להלן יחד: "התשקיף"), לפיו הנפיקה החברה סדרה של 979,659,000 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה א') בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-979.6 מיליון ש"ח.

בהמשך לאמור בסעיף 5.2 לתשקיף, ביום 31 בדצמבר 2023, לאחר שהתקיימו התנאים לשחרור תמורת ההנפקה מהחשבון המשועבד, כהגדרתו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות" ו-"אגרות החוב", בהתאמה), כמפורט בסעיף 6.4.1.5 לשטר הנאמנות, השלימה החברה (באמצעות הנאמן לאגרות החוב) את פרעון ההלוואות הקיימות, כמשמעותן בשטר הנאמנות, בהיקף כולל של כ-961.5 מיליון ש"ח (ובכלל זאת סך של 235 מיליון ש"ח בגין הלוואת די אנד איי, כהגדרתה בשטר הנאמנות). כמו כן, ביום 1 בינואר 2024 העביר הנאמן לאגרות החוב סך של 18 מיליון ש"ח לריט 1 בע"מ, בהתאם לפסק דין מיום 11 בדצמבר 2022, בקשר עם הנכס הידוע בשם 'ישפרו סנטר מודיעין'.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בנות ובחברות כלולות מהותיות למועד הדוח על המצב הכספי

#	שם החברה	סוג המניה	מספר המניות המוחזקות על-ידי החברה	סה"כ ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה כמשמעותו בתקנה 99 באלפי ש"ח	יתרת הלוואות שניתנו באלפי ש"ח	שיעור החזקה		
							בהון	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
1.	ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "ישפרו")*	רגילות	15,510,830	15,510,830	772,368	691,819	100%	100%	100%

* הנתונים דלעיל ניתנו בגין ישפרו במאוחד הכוללים את גם נתוני חברת הבת קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה מאוחדת של ישפרו (100%) ("קרית יהודית"). קריית יהודית מחזיקה ומנהלת נכסים להשכרה באזור באר שבע. ישפרו מחזיקה 90.36% במישרין בחברה מאוחדת זו, ואת יתרת הון המניות מחזיקה ישפרו באמצעות שתי חברות-בת בבעלותה המלאה: שרותי תעשייה יבנה בע"מ ו-א.ר.ג.ו. קבלנים בע"מ.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות

לפרטים אודות שינויים בהשקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה ראה ביאור 3 לדוח מידע כספי נפרד (סולו) של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לחלק ג' לדוח.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות קשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן למועד הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

#	שם חברת הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח
1.	ישפרו*	67,254	-	80,000	-	4,500	-	(1,032)	**8,483

* הנתונים דלעיל ניתנו בגין ישפרו במאוחד הכוללים את גם נתוני חברת הבת קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה מאוחדת של ישפרו (100%). ** הדוחות סולו כוללים גם הוצאות ריבית רעיונית בסך 1,264 אלפי ש"ח אשר לא נכללו במספר לעיל.

תקנה 20:

מסחר בבורסה: ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק המסחר בהם

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה ואשר נרשמו למסחר בבורסה בשנת 2023 ועד לתאריך הדוח:

מועד ההנפקה	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר
28/12/2023	אגרות חוב (סדרה א')	979,659,000

בשנת הדיווח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21:

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים ששילמה החברה וכל ההתחייבויות לתשלומים לשנת 2023: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה וקרוב שלו:

סה"כ לשנת 2023	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
		אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניית	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
1,028,000	-	-	-	-	307,000	-	² 721,000	-	-	-	שירותי ניהול לישראל כמפורט בתקנה 22 להלן	תנופורט (1990) בע"מ ¹ (להלן: "תנופורט")
787,500	-	-	-	-	787,500	-	-	-	75%	100%	יו"ר הדירקטוריון ³	די אנד איי.י.כ אחזקות בע"מ ("די אנד איי")
787,500	-	-	-	-	787,500	-	-	-	75%	-	מנכ"ל ⁴	
615,876	-	54,616	-	-	-	-	⁵ 144,000	417,260	100%	-	חשב	משה ארזי

¹ מר גלעד מאור, המשמש כסמנכ"ל הכספים של תנופורט, מכהן גם כסמנכ"ל הכספים של החברה ושל ישראל. מר מאור מקבל את מלוא שכרו מתנופורט וישפרו משפה את תנופורט במסגרת ההסכם למתן שירותי מטה המתואר בסעיף 4 לתקנה 22 להלן. סך התגמול הכולל המיוחס למר מאור בקשר עם כהונתו כנושא משרה בחברה ובישפרו עמד בשנת 2023 על 486 אלפי ש"ח (כולל מענק הנפקה חד פעמי בסך 360 אלפי ש"ח אשר שולם בחודש פברואר 2024 בקשר עם התשקיף).

² מענק הנפקה חד פעמי בקשר עם התשקיף לסמנכ"ל הכספים ועובד נוסף המועסקים על ידי תנופורט, אשר מעניקים לחברה שירותים מכוח הסכם שירותי המטה עם תנופורט. המענק שולם לעובדים על ידי תנופורט בחודש פברואר 2024, בהתאם להנחיית החברה, גב אל גב עם קבלת הסכומים בידי תנופורט.

³ השירותים מוענקים באמצעות מר כידן דהרי. לפרטים אודות הסכם שירותי הניהול בין די אנד איי לחברה, ראה תקנה 22 להלן.

⁴ השירותים מוענקים באמצעות מר ירון אדיב.

⁵ מענק הנפקה חד פעמי בקשר עם התשקיף.

לאחר שנת הדיווח ועד לתאריך הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח. לפרטים אודות מענקים לעובדים ששולמו בחודש ינואר 2024 ראו הערות-שוליים 2 ו-5 בעמוד ד-5 לעיל.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראה נספח א' לפרק 8 לתשקיף. יצוין כי בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לענין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהא טעונה אישור מחדש רק בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברת איגרות חוב.

להלן פרטים נוספים בקשר עם התגמולים להם זכאים נושאי המשרה הבכירה בחברה:

1. מר גלעד מאור, סמנכ"ל הכספים

מר גלעד מאור (להלן: "מאור") מכהן כסמנכ"ל הכספים של ישפרו החל מיום 6 באוגוסט 2023 וכסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 באוקטובר 2023. במקביל, מכהן מאור כסמנכ"ל הכספים של תנופורט, ובהתאם להסכם שירותים עמה המפורט בסעיף 4 לתקנה 22 להלן, האחרונה מעמידה לחברה⁶ שירותי סמנכ"לות כספים באמצעות מאור. על פי הסכם ההעסקה בין מאור לתנופורט (להלן: "הסכם ההעסקה"), זכאי מאור לשכר בסיס בסך של 50 אלפי ש"ח ברוטו לחודש עבודה מלאה ובחלוף 12 חודשים מתחילת ההעסקה יעלה שכר הבסיס החודשי ל-60 אלפי ש"ח.

כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, מאור זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב, הוצאות רכב וגילום שווי שימוש⁷, טלפון סלולארי, ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות וחופשה שנתית (הניתנת לצבירה של ימי חופשה עד שלוש שנים ופדיון ימי החופשה שנצברו כאמור במועד סיום העסקה). תקופת העסקתו של מאור ניתנת לסיום בהודעה מוקדמת בכתב ומראש על ידי כל אחד מהצדדים של 60 יום. לתנופורט זכות לוותר על עבודתו של מר מאור בתקופת ההודעה המוקדמת או חלקה ובלבד שהיא תשלם לעובד בתקופת ההודעה המוקדמת את מלוא זכויותיו.

עלות העסקתו של מאור אשר יוחסה לכהונתו כסמנכ"ל הכספים בחברה בשנת 2023 היתה 25.2 אלפי ש"ח לחודש, שמהווים כ-36% מסך עלות השכר בשנת הכהונה הראשונה. לפרטים אודות עדכון הסכם שירותי המטה בין החברה לתנופורט ראה סעיף 4 לתקנה 22 להלן.

מאור זכאי מאת תנופורט לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בתנופורט. בנוסף, מאור ייכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה, וכן זכאי להתחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה.

6 עד לתאריך 1 באוקטובר 2023, השירותים הועמדו עבור ישפרו.
7 לחילופין, מר מאור זכאי, לפי בחירתו, לסכום ברוטו חודשי כולל בסך של 7,000 ש"ח בגין הוצאות אחזקת רכב, המהווה גם השתתפות החברה בהוצאות נסיעה לעבודה וממנה. לתאריך הדוח זכאי מאור להעמדת רכב.

ביום 11 בפברואר 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת מענק הנפקה חד פעמי למאור, בסך 360 אלפי ש"ח.

2. מר משה ארזי, חשב

מר משה ארזי (להלן: "ארזי") מכהן כחשב בישפרו החל חודש ספטמבר 2022, והחל מחודש אוקטובר 2023 מכהן גם כחשב בחברה. בנוסף לשכרו כמפורט בטבלה שבתקנה 21 לעיל, זכאי ארזי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב חברה וגילום שווי הוצאות רכב, קרן השתלמות, חופשה שנתית (הניתנת לצבירה בכפוף להוראות החוק ועד למכסה של שנתיים) של 18 ימי חופשה.

תקופת העסקתו של ארזי ניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים.

ארזי זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה, וכן זכאי להתחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה.

3. גמול דירקטורים

סך התגמול ששולם לדירקטורים בחברה (למעט ה"ה כידן דהרי וירון כידן, המתוגמלים במסגרת הסכם הניהול המתואר בתקנה 22 להלן) בשנת 2023 עמד על 22 אלפי ש"ח. נכון לתאריך הדוח, הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים בחברה זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת החברה על פי תקנות הגמול.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה כידן דהרי וירון אדיב, המחזיקים, נכון למועד פרסום הדוח, ב-100% מהון החברה, בחלקים שווים.

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2023 או במועד מאוחר יותר או שהן עדיין בתוקף בתאריך הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים	
1.	<p>הסכם מכירת ישפרו סנטר בית שאן:</p> <p>ביום 5 ביולי 2023 אישר דירקטוריון ישפרו את ההתקשרות וביום 9 בנובמבר 2023 אשרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות</p>	<p>הסכם מכירת ישפרו סנטר בית שאן:</p> <p>ביום 5 ביולי 2023 התקשרה ישפרו עם תנופורט בהסכם למכירת מרכז מסחרי פתוח, המשתרע על פני כ-3,800 מ"ר וממוקם בבית שאן, הידוע בשם "ישפרו סנטר בית שאן", בתמורה לסך של 36.55 מיליון ש"ח, השווה לשווי הנכס לפי הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022 שקיבלה ישפרו ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, אשר נוקבת בסכום של כ-40.6 מיליון ש"ח, לאחר הפחתה של 10% משווי הערכת השווי. העסקה הושלמה ביום 14 באוגוסט 2023.</p>	<p>תנופורט הינה חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה בשרשור סופי.</p>	---
2.	<p>הסכם ניהול די אנד אי – ישפרו:</p> <p>ביום 9 בנובמבר 2023 אשרו וביום 20 בדצמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות</p>	<p>הסכם ניהול די אנד אי – ישפרו:</p> <p>בחודש אוקטובר 2023 התקשרו ישפרו ודי אנד אי בהסכם שירותי ניהול, בתוקף מיום 1 באוקטובר 2023 לתקופה בלתי קצובה, לפיו די אנד אי תעניק שירותי ניהול לישפרו ולחברות הבנות שלה, הכוללים בין היתר, את השירותים כדלקמן: שירותי יו"ר דירקטוריון ושירותי מנכ"ל ע"י ה"ה ירון אדיב וכידן דהרי (בהיקף משרה של 75%), ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, שירותי איתור הזדמנויות עסקיות, השתתפות פעילה בדיוני אסטרטגיה של ישפרו, קביעת מדיניות ומעקב שוטף אחר יישומה ביחס ל: שיווק, השכרת שטחים וקביעת תנאי ותמהיל השכרה, טיפול מול הרשויות, השבחות, מדיניות ניהול הנכסים, התקשרות בהסכמי אחזקה שוטפת של כלל הנכסים, מילוי אחר דרישות הדין והרשויות המוסמכות וכיו"ב (להלן: "שירותי הניהול").</p> <p>בתמורה לשירותי הניהול, די אנד אי זכאית לסך של 500 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כד"ן. ביום 20 בדצמבר 2023 תוקן הסכם הניהול, באופן שהחל מיום 1 בינואר 2024, דמי הניהול יעמדו על סך של 600 אלפי ש"ח לחודש.</p> <p>כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 30 ימים מראש.</p>	<p>די אנד אי הינה חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה בשרשור סופי.</p>	---
3.	<p>הסכם ניהול די אנד די - החברה:</p> <p>ביום 9 בנובמבר 2023 אשרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות</p>	<p>הסכם ניהול די אנד די - החברה:</p> <p>בחודש אוקטובר 2023 התקשרו החברה ודי אנד אי בהסכם שירותי ניהול, בתוקף מיום 1 באוקטובר 2023 לתקופה בלתי קצובה, לפיו די אנד אי תעניק שירותי ניהול לחברה, הכוללים בין היתר, את השירותים כדלקמן: שירותי</p>	<p>די אנד אי הינה חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה בשרשור סופי.</p>	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		<p>יו"ר דירקטוריון ושירותי מנכ"ל ע"י ה"ה כידן דהרי וירון אדיב (בהיקף משרה של 75%), ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, שירותי איתור הזדמנויות עסקיות, השתתפות פעילה בדיוני אסטרטגיה של החברה, השתתפות בישיבות דירקטוריון, מילוי אחר דרישות הדין והרשויות המוסמכות וכיו"ב (להלן: "שירותי הניהול").</p> <p>בתמורה לשירותי הניהול, די אנד אי זכאית לסך של 25 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין.</p> <p>כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 30 ימים מראש.</p>		
4.	<p>ביום 28 בספטמבר 2023 אישר דירקטוריון ישפרו את ההתקשרות וביום 9 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות.</p>	<p><u>הסכם שירותי ניהול תנופורט-ישפרו:</u></p> <p>ביום 29 ביולי 2021 התקשרה ישפרו עם תנופורט בהסכם לקבלת שירותי מטה מתנופורט, לתקופה בלתי קצובה בתוקף מיום 1 באוגוסט 2021, אשר תוקן ביום 1 באוגוסט 2023 ובמסגרתו עודכנו שירותי המטה, ותוקן פעם נוספת בתוקף מיום 1 באוקטובר 2023 ובמסגרתו התווספה החברה כצד להסכם (להלן: "ההסכם").</p> <p>על פי ההסכם (כפי שעודכן לאחרונה בתוקף מיום 1 באוקטובר 2023), תנופורט תספק לישפרו וכן לחברות בנות וכלולות שלה (אם וככל שיידרש) שירותי מטה, הכוללים בין היתר, את השירותים כדלקמן: שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי ייעוץ משפטי, שירותי פיתוח עסקי, שירותי ייעוץ הנדסיים, שירותי ייעוץ בנושאי תפעול נכסים, שירותי תקשורת וטלפוניה וכיו"ב, וכן שירותים דומים לחברה (להלן: "שירותי המטה" ו-"ההסכם", לפי העניין).</p> <p>שירותי המטה יועמדו לחברה באמצעות עובדי המטה ונותני שירותים של תנופורט, לרבות באמצעות נושאי המשרה בה.</p> <p>במקביל, ישפרו תספק לתנופורט שירותי ניהול למרכז המסחרי "ישפרו סנטר בית שאן" (להלן: "השירות בבית שאן") באמצעות עובד של ישפרו.</p> <p>בתמורה למתן שירותי המטה, ובהתחשב בשירות בבית שאן שמועמד על ידי ישפרו, תשלם ישפרו לתנופורט החל מיום 1 באוגוסט 2023 סך של 40.2 אלפי ש"ח בחודש, בתוספת מע"מ כדין, חלף 15 אלפי ש"ח לחודש ששולמו עובר ליום 1 באוגוסט 2023.</p> <p>ועדת הביקורת של החברה פועלת לבחינת תכולות השירותים שמעניקות תנופורט והחברה זו לזו, באמצעות עובדיהן, וזאת בהתאם לסקר חיצוני (להלן: "סקר תשומות") שיבחן את היקף התשומות של חלק מעובדי תנופורט לקבוצת ישפרו ואת היקף התשומות של חלק מעובדי קבוצת ישפרו לתנופורט, בתוקף ליום 1 בינואר 2024. בהתאם לסקר התשומות, יקבע מנגנון לחישוב התשומות של עובדי קבוצת ישפרו לתנופורט ומנגד התשומות של עובדי תנופורט לקבוצת ישפרו, כאשר תכולות השירותים שמעניקות קבוצת ישפרו ותנופורט זו לזו ייבחנו מדי שנה ויעודכנו בהתאם.</p>	<p>תנופורט הינה חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה בשרשור סופי.</p>	---

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור ההתקשרות	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
---	די אנד איי הינה חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה בשרשור סופי הינה צד להסכם	<p><u>הסכם הסדרת חוב די אנד איי לחברה:</u></p> <p>התקשרות החברה עם די אנד איי בהסכם הלוואה בתוקף מיום 30 ביוני 2023 המסדיר את התנאים לגבי יתרות החוב של די אנד איי כלפי החברה, בסך 21,600 אלפי ש"ח והתקשרות החברה עם די אנד איי בהסכם הלוואה בתוקף מיום 30 בספטמבר 2023 המסדיר את התנאים לגבי יתרות החוב של די אנד איי כלפי החברה, בסך 5,278 אלפי ש"ח (להלן יחד: "חוב הבעלים"). על פי ההסכמים, חוב הבעלים יישא ריבית שנתית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], בתוספת מע"מ כדין (להלן: "הריבית"), החל ממועד החתך הרלבנטי (30 ביוני 2023 או 30 בספטמבר 2023) ועד למועד פרעונו. קרן חוב הבעלים תיפרע בחמישה תשלומים שנתיים שווים, ב- 30 לינואר של כל שנה והחל מיום 30 לינואר 2028, כאשר לכל תשלום קרן תתווסף הריבית שנצברה עד לאותו מועד. די אנד איי תהיה רשאית לפרוע בכל עת את היתרה הבלתי מסולקת של חוב הבעלים בצירוף הריבית עד לאותו מועד, בטרם מועדי הפירעון כאמור לעיל, וזאת ללא נשיאה בתשלום כלשהו בגין הפירעון המוקדם האמור. החברה תהיה רשאית להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של חוב הבעלים באירועי פירוק / מינוי נאמן או כונס נכסים / נקיטת הליכי הוצאה לפועל / הפרה יסודית של ההסכם על ידי די אנד איי, במועדים שנקבעו בהסכם.</p> <p>בהתאם לתנאי הלוואה בין די אנד איי לקרן ארבל (כהגדרתה בסעיף 11.4.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד), חוב הבעלים נחות וכפוף לחוב של די אנד איי לקרן ארבל. בהתאם לכך, די אנד איי לא תהא רשאית לשלם /או לפרוע (והחברה לא תסכים לקבל מאת די אנד איי) תשלום כלשהו בקשר לחוב הבעלים, לרבות בקשר עם תשלומי קרן, ריבית, הפרשי הצמדה, או סכומים אחרים מכל מין וסוג שהוא, אלא לאחר פירעון מלוא החוב לקרן ארבל. בנוסף, החברה וכל מי מטעמה, לא יהיו רשאים, בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, לממש כל זכות הנתונה למי מהם על פי ההסכם ביחס לחוב הבעלים, ובכלל זה לקבל, לדרוש או לתבוע מדי אנד איי תשלום כלשהו בקשר לחוב הבעלים הנחות, או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם בקשר לכך (לרבות הגשת תביעה, בקשת פירוק, הבראה, צווי מניעה או עיקולים, או הליכי מימוש אחרים כלשהם).</p>	בימים 9 בנובמבר 2023 ו-7 בדצמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרויות	.5
ראו סעיף 11.4.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד	די אנד איי הינה חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה בשרשור סופי.	<p><u>הלוואות די אנד איי לחברה:</u></p> <p>הלוואות שהעמידה די אנד איי לחברה בהיקף מצטבר של כ-296 מיליוני ש"ח (קרן) בקשר עם רכישת ישפרו (ההלוואות האופקיות, כמשמעותן בסעיף 11.4.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>ביום 30 באוקטובר 2023 (להלן בס"ק זה: "היום הקובע") התקשרו די אנד איי והחברה בהסכם אשר מסדיר את איחוד הלוואות האופקיות לרבות הריבית שנצברה עד ליום הקובע, להלוואה אחת (להלן בס"ק זה: "ההלוואה"), כך</p>	ביום 9 בנובמבר 2023 ו-20 בדצמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות	.6

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		<p>שפרעון ההלוואה (קרן וריבית) יתבצע בתשלום אחד ביום 31 במרץ 2025. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לפרוע את קרן ההלוואה או חלקה והריבית שנצברה בגינה בכל עת, ללא תשלום קנס פרעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. בנוסף לאמור לעיל, די אנד איי תהיה רשאית, מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדחות את מועד פירעון ההלוואה, כולה או חלקה (ובלבד שלא נפרעה קודם לכן בפרעון מוקדם כאמור לעיל), אך לא מעבר ליום 31 בדצמבר 2026.</p> <p>ביום 31 בדצמבר 2023 פרעה החברה סך של כ-235 מיליון ש"ח מההלוואות האופקיות בפרעון מוקדם, באמצעות תמורת הנפקה על פי התשקיף, על מנת להסיר את השעבודים, הערבות וההתחייבויות שהעמידו החברה וישפרו במסגרת הסכם ההלוואה של די אנד איי, כמפורט בסעיף 11.4.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההלוואות האופקיות עומדת על סך של כ-76 מיליון ש"ח.</p> <p>כמפורט בסעיף 11.4.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביום 20 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם די אנד איי בהסכם הנחתת יתרת ההלוואה שתיוותר לאחר הפרעון החלקי מתמורת הנפקה כאמור לעיל, על פיו הוסכם כי יתרת החוב והריבית שתיצבר בגינה, יהיו בגדר הלוואת בעלים נחותה לחוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר החברה תנפיק על בסיס התשקיף. יתרת החוב והריבית שתיצבר בגינה, יהיו בגדר הלוואת בעלים נחותה לחוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, החל מן היום הקובע. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יתרת החוב והריבית שתיצבר בגינה לא ייפרעו בטרם תיפרע הלוואה את כל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב. יתרת החוב והריבית יפרעו קודם לכל חלוקה כהגדרתה בחוק החברות על ידי החברה ולכל תשלום אחר לבעלי מניות החברה ו/או מי מטעמם, במישרין ו/או בעקיפין, למעט תשלום, בכפוף להיעדר הפרה, של דמי ניהול מהחברה על פי האמור בהסכם ההלוואה שנחתם בין די אנד איי לבין קרן ארבל כמפורט בסעיף 11.4.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.</p> <p>כמפורט בסעיף 6.11.4.4, די אנד איי העמידה לטובת קרן ארבל שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה להחזר הלוואות שהועמדו על ידי די אנד איי לחברה, כך שלא ניתן לשנות את הסכם ההלוואה ללא הסכמת קרן ארבל (אך מודגש כי ניתן לבצע פרעון מוקדם).</p>		
7.	ביום 7 בדצמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות	מתן התחייבויות לפטור לנושאי משרה.	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	ראו תקנה 29א להלן

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור ההתקשרות	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
ראו תקנה 29א להלן	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	מתן התחייבויות לשיפוי לנושאי משרה.	ביום 7 בדצמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות	8.
ראו תקנה 29א להלן	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	הכללת נושאי משרה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.	ביום 7 בדצמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות	9.
ראו סעיף 1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד	בעלי השליטה בשרשור סופי הינם צד להתחייבות	התחייבות לתיחום פעילות	ביום 20 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את הסדר תיחום הפעילות	10.
---	בעלי השליטה בשרשור סופי הינם צד לערבויות	שחרור בעלי השליטה מערבויות שהעמידו מעת לעת לגורמים מממנים.	ביום 20 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את שחרור בעלי השליטה מהערבויות	11.

עסקאות אחרות (עסקאות לא חריגות)

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור ההתקשרות	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
---	תנאי מתלה לכניסת ההתקשרות לתוקף הינו התקשרות הצדדים הקשורים בהסכם שכירות מול השוכר בנכס בבעלות הצדדים הקשורים	התקשרות ישפרו עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה, שהינו זכיון של רשת מרכולים (להלן: "השוכר") לצורך פתיחת סניף של השוכר על בנכס של ישפרו הידוע בשם "ישפרו פלאנט באר שבע". התקשרות בהסכם שכירות זה הותנתה בתנאי מתלה להתקשרות בהסכם שכירות בין השוכר לבין תנופורט וחברה בבעלות כידן דהרי, יו"ר החברה ומבעלי השליטה בה, וקרוביו, בנכס בבעלותם (להלן יחד: "הצדדים הקשורים"), לצורך פתיחת סניף של השוכר בנכס אחר.	ביום 9 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות	12.

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה במועד פרסום הדוח

ה"ה כידן דהרי וירון אדיב, בעלי השליטה בחברה, מחזיקים כ"א 50 מניות רגילות של החברה וסה"כ מחזיקים יחד 100 מניות רגילות של החברה המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

לתאריך הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות מהותיות של החברה.

תקנה 24א:

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות מצבת הון החברה ומרשמי ניירות הערך שלה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-142698), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24ב:

מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח

לפרטים ראו דיווח מיידי על מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-142698), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 25א:

המען הרשום של התאגיד

ברקוביץ 4, קומה 23, תל אביב, 6423806

טלפון: 03-5672727

פקס: 03-5672728

כתובת דואר אלקטרוני: office@ispro.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד בתאריך הדוח

שם:	ירון אדיב	כידן דהרי	נטלי לבל	לירן גלנטר	ניר פרידפרייט
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Yaron Adiv	Keidan Dahari	Nataly Lebel	Liran Glanter	Nir Fridfertig
תפקיד:	דירקטור ומנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי
מספר זיהוי:	022736987	031391360	066650474	027137272	025199084
תאריך לידה:	30.9.1966	22.5.1978	1.6.1984	28.02.1974	17/01/1973
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקוביץ' 4, תל אביב	ברקוביץ' 4, תל אביב	הזית 126, יציץ	ההסתדרות, אבן יהודה	שד' בנימין 22, נתניה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	24.03.2021	24.03.2021	7.12.2023	28.01.2024	28.01.2024
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	ועדת ביקורת ותגמול, ועדת מאזן	ועדת ביקורת ותגמול, ועדת מאזן	ועדת ביקורת ותגמול, ועדת מאזן
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי
האם החברה רואה בו כדירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	ל.ר.	ל.ר.	בעלת כשירות מקצועית	בעלת מומחיות פיננסית	בעלת כשירות מקצועית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	נותן שירותים לחברה באמצעות די אנד איי	נותן שירותים לחברה באמצעות די אנד איי	לא	לא	לא
השכלה:	הנדסאי חשמל	תיכונת	בעלת תואר ראשון בפסיכולוגיה וניהול מטעם מכללת ר"ג; לימודי תעודה בשמאות מקרקעין מטעם מכללת פסגות; תעודת מגשר מטעם גבים.	תואר ראשון בחשבונאות ומנהל עסקים. בעל רישיון רו"ח	תואר ראשון במשפטים - המכללה האקדמית נתניה

שם:	ירון אדיב	כידן דהרי	נטלי לבל	לירן גלנטר	ניר פרידפריטיג
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מאפריל 2021- דירקטור ומנכ"ל בחברה. מנובמבר 2018 – מנכ"ל די אנד איי. מאפריל 2017 – בעלים במשותף ודירקטור בדי אנד איי. מאפריל 2017 – בעלים ויו"ר הדירקטוריון של תנופורט (1990) בע"מ משנת 2010 – בעלים ודירקטור במ.א אשכול אחזקות בע"מ ('פארק אדיסון').	מאפריל 2021- יו"ר הדירקטוריון בחברה. מנובמבר 2018 – יו"ר דירקטוריון די אנד איי. מאפריל 2017 – בעלים במשותף ודירקטור בדי אנד איי. מאפריל 2017 – בעלים מנכ"ל ודירקטור של תנופורט (1990) בע"מ משנת 2011 – מנכ"ל ודירקטור בשיתוף בני ישראל בע"מ.	2020-2012 – בעל זיכיון לשני סניפים (בשותפות) של "אנגלו סכסון" – משרדים ליזמות, תיווך ושיווק נדל"ן. 2023-2021 – בעלים ומנכ"ל (בשותפות) של משרד המתמחה בליווי משקיעי נדל"ן וטיפול בנכסים מניסים מסחרי ומגורים. החל משנת 2012 – יועצת חיצונית מורשת למשכנתאות מטעם בנק מזרחית טפחות.	רו"ח שותף במשרד גלנטר וינקלשטיין ושות' ושות'	בעלים במשרד עוה"ד פרידפריטיג ניר ושות'
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	מ.א אשכול אחזקות בע"מ; אדיב אשכול בע"מ; די אנד אחזקות בע"מ; די אנד איי; צמח תנופורט בע"מ; מול כנרת בע"מ; ישפרו מודיעין בע"מ; תנופורט (1990) בע"מ; החברה וחברות בנות של החברה	שיתוף בני ישראל בע"מ; די אנד איי; החברה; דהרי ים השקעות בע"מ; צמח תנופורט בע"מ; מול כנרת ניהול בע"מ; ישפרו מודיעין בע"מ; תנופורט (1990) בע"מ; חברות בנות של החברה	דירקטורית בחברת "נוביל יזמות והשקעות בע"מ"; דירקטורית בחברת "נ.פ. אידיאל גרופ".	-	-
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	לא	כן	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	גלעד משה מאור	משה ארזי
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Gilad Moshe Maor	Moshe Arazi
מספר זיהוי:	024465312	311679955
תאריך לידה:	18.12.1969	10.08.1988
תאריך תחילת כהונה:	6.8.2023	21.9.2022
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל הכספים של החברה; סמנכ"ל הכספים של תנופורט (1990) בע"מ, חברה מדווחת בבעלות בעלי השליטה בחברה.	חשב
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות ומנהל מהמכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך	תואר ראשון בחשבונאות ומנהל מהמכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	החל מיום 6 באוגוסט 2023 מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה וכסמנכ"ל הכספים של תנופורט (1990) בע"מ. עד 2021 כיהן כסמנכ"ל כספים בלאו שכטר יהלומים בע"מ.	חשב בחברת אמטל מחשבים בע"מ

- תקנה 26ב:** מורשי החתימה העצמאיים בתאגיד
- נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").
- תקנה 27:** רואי החשבון של התאגיד
- אבידור-ברדיציב-גזית רואי חשבון, הבונים 12, רמת גן.
- תקנה 28:** שינוי בתקנון של התאגיד
- לא חל שינוי בתקנון החברה מאז הפיכת החברה לתאגיד מדווח. לפרטים אודות התקנון ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-142239)
- תקנה 29:** המלצות והחלטות הדירקטוריון
- חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה
החברה לא חילקה דיבידנד או ביצעה חלוקה כהגדרתה בחוק החברות או הנפיקה מניות הטבה בתקופת הדוח.
 - שינויים בהון הרשום והמונפק של החברה
לא חלו שינויים בהון הרשום והמונפק של החברה בתקופת הדוח.
 - שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד
ביום 26 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת תקנון החברה, בכפוף להצלחת ההנפקה של אגרות החוב של החברה על פי התשקיף.
 - החלטות אסיפה כללית מיוחדת
 - ביום 9 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית את הנושאים הבאים: מינויו של כידן דהרי כיו"ר הדירקטוריון; מינויו של ירון אדיב כמנכ"ל החברה; וההתקשרויות המפורטות בסעיף 5 לתקנה 22 לעיל.
 - ביום 7 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים: מינויה של הגב' נטלי לבל כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים; אישור מתן התחייבות לפטור את נושאי המשרה המכהנים בחברה וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת מכל אחריות בשל הפרת חובת זהירות כלפי החברה; אישור מתן כתב התחייבות לשיפוי נושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה בשל כל חבות ו/או הוצאה שתוטל עליהם עקב פעולות שביצעו מתוקף תפקידם כנושאי בחברה ו/או כנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; התקשרויות בקשר עם פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה; אישור התקשרות החברה בהסכם

להסדרת חוב לדי אנד איי י.ב אחזקות בע"מ (להלן: "די אנד איי"),
כמפורט בסעיף 6 לתקנה 22 לעיל.

- ביום 20 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים: אישור התקשרות החברה בהסכם הנחתת יתרת ההלוואה מדי אנד איי שתיוותר לאחר הפרעון החלקי מתמורת ההנפקה, כמפורט בתקנה 22 לעיל; אישור מדיניות התגמול של החברה המצ"ב כנספח א' לפרק 8 בתשקיף; אישור ההתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף 1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד; אישור שחרור בעלי השליטה מערבויית שהעמידו מעת לעת לגורמים מממנים; אישור התקשרות בתיקון להסכם ניהול בין די אנד איי לישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, באופן שהחל מיום 1 בינואר 2024, דמי הניהול יעמדו על סך של 600 אלפי ש"ח לחודש, כמפורט בתקנה 22 לעיל.
- ביום 26 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת תקנון החברה, בכפוף להצלחת ההנפקה של אגרות החוב של החברה על פי התשקיף.
- ביום 28 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים: (א) כי ה"ה נטלי לבל, ניר פרידפרטיג ולירן גלטנר (להלן: "הדירקטורים") יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול (כהגדרתן לעיל), החל ממועד מינויים (לפי העניין), בהתאם לדרגת החברה על פי תקנות הגמול, כפי שתהיה מעת לעת; (ב) מתן התחייבות לדירקטורים, על פיו החברה תפטור את הדירקטורים מכל אחריות בשל הפרת חובת זהירות כלפי החברה; (ג) מתן כתב התחייבות לשיפוי לדירקטורים, על פיו החברה תתחייב לשפות את לדירקטורים בשל כל חבות ו/או הוצאה שתוטל עליהם עקב פעולות שביצעו מתוקף תפקידם כנושאי משרה בחברה; (ד) הכללת הדירקטורים בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה וכן בפוליסות עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת, אשר תעמודנה במדיניות התגמול של החברה, בתנאים זהים לאלה שאושרו ביחס ליתר נושא המשרה בחברה, החל ממועד מינויים (לפי העניין).

1. עסקאות חריגות הטעונות אישור לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

לפרטים אודות התקשרויות עם בעלי שליטה שהינם דירקטורים בחברה, ראה תקנה 22 לעיל.

2. פטור ביטוח והתחייבות לשיפוי לנושא משרה

א. מתן התחייבות לפטור

ביום 7 בדצמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה של החברה, מתן כתב פטור (להלן: "**כתב הפטור**") לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה ובחברות בנות של החברה (לרבות דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה) (להלן ביחד: "**נושאי המשרה**"). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות סעיפים 259⁸ ו-263⁹ לחוק החברות, וכל הוראת דין שתבוא במקומם, לפטור את נושאי המשרה מראש מאחריותם כלפיה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלהם כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהינה מעת לעת.

ביום 28 בינואר 2024 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית מתן כתב פטור לה"ה נטלי לבל, ניר פרידפרטיג ולירן גלטנר.

ב. מתן התחייבות לשיפוי

ביום 7 בדצמבר 2023, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה של החברה, מתן התחייבות לשיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה. במסגרת כתב השיפוי, החברה התחייבה, בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה שיפורטו להלן, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולותיהם ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה, כפי שתהינה מעת לעת; (ב) פעולותיהם או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושא משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה

⁸ סעיף 259 לחוק החברות קובע: "(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה לכך הוראה בתקנון; (ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת זהירות בחלוקה".

⁹ סעיף 263 לחוק החברות קובע: "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה: (1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2); (2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (4) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו.".

בניירות ערך במישרין או בעקיפין (להלן: "תאגיד אחר"). החבויות וההוצאות האמורות כוללות כל אחת מהחבויות וההוצאות להלן (להלן: "עילות השיפוי"):

א. חבות כספית שתוטל עליהם לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בגין אירועים וסכומים כמפורט בכתב השיפוי;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר הוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים¹⁰ בלא הגשת כתב אישום ובלי שהוטלה חבות¹¹ כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שנושאי המשרה הוציאו או חויבו בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש בידי החברה או תאגיד אחר, לפי המקרה, או בשם מי מהם או בידי אדם אחר¹², או באישום פלילי שממנו זוכו נושאי המשרה, או באישום פלילי שבו הורשעו נושאי המשרה בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

ד. הוצאות שהוציאו נושאי המשרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינם, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים), הליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים), עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988.

ה. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)1(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

ו. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

¹⁰ בפסקה זו, סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה – חוק סדר הדין הפלילי), או איכות הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

¹¹ בפסקה זו, חבות כספית כחלופה להליך פלילי – משמעה חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

¹² לרבות תובע בתביעה נגזרת, כמשמעותה בחוק החברות.

יצויין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על-ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי הענין, של החברה, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שתרכוש החברה מעת לעת, וזאת בכפוף לאמור בכתב השיפוי)..

עם זאת, החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה, או במסגרת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

ביום 28 בינואר 2024 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית מתן כתב שיפוי לה"ה לירן גלנטר וניר פרידפרטיג.

ג. התקשרות בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 7 בדצמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה של החברה את ההתקשרות הבאות:

א. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (D&O) (להלן: "**הפוליסה השוטפת**") לתקופה של 12 חודשים החל מיום 29 בנובמבר 2023, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח אשר תכסה הן את הפעילות השוטפת של הדירקטורים, נושאי המשרה והחברה עצמה, בהיותה תאגיד מדווח, והן כיסוי לתביעות שיעלו כתוצאה מהנפקת אגרות חוב על בסיס התשקיף. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-35 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה 15 אלף דולר בישראל (35 אלף דולר בארה"ב/קנדה) ו-50 אלפי דולר בגין תביעות בתחום דיני ניירות ערך החברה כנגד החברה.

ב. החברה תהא רשאית, באישור ועדת התגמול בלבד, להתקשר עם חברת ביטוח (ובלבד שההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה) בפוליסות לביטוח אחריות כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה שעשויים להיחשב כבעלי השליטה בחברה, בתנאים כאמור לעיל, והכל בכפוף להוראות מדיניות התגמול והוראות הדין.

ג. הכללת כלל נושאי המשרה בפוליסות שצוינו בס"ק אי-ב' לעיל.

ביום 28 בינואר 2024 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית את הכללת ה"ה לירן גלנטר וניר פרידפרייג בפוליסות שצוינו בס"ק א-ב' לעיל.

ההתקשרות לפטור, שיפוי וביטוח כפופות לאמור בהוראת סעיף 263 לחוק החברות.

תאריך הדוח: 31 במרץ 2024

ישפרו בע"מ

שמות החותמים:

כידן דהרי, יו"ר הדירקטוריון

ירון אדיב, מנהל כללי ודירקטור