



REIT 1

דוח תקופתי לשנת 2024

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

תאריך הדוחות הכספיים | 31.12.2024

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

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

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

מספר	סעיף	עמוד
	פרק א' - תיאור עסקי החברה	4
	חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	4
.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
.2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6
.3	דיבידנדים	6
	חלק שני – מידע אחר	7
.4	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	7
.5	הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה	7
	חלק שלישי – תיאור החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום הנכסים המניבים	17
.6	מידע כללי	17
.7	תמצית תוצאות הפעילות	27
.8	אזורים עיקריים	28
.9	פילוחים	29
.10	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	37
.11	שוכרים עיקריים	37
.12	קרקעות	38
.13	נכסים בהקמה	39
.14	רכישת ומכירת נכסים	41
.15	נכסים מניבים מהותיים	41
.16	התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי	42
.17	נכסים מניבים מהותיים מאד	42
.18	תחרות	54
.19	הון אנושי	54
.20	הון חוזר	55
.21	מימון	55
.22	מיסוי	59
.23	סיכוני סביבה ואקלים ודרכי ניהולם	66
.24	מגבלות ופיקוח על החברה	67
.25	הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל	67
.26	הליכים משפטיים	75
.27	יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית	75
.28	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה	76
.29	נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין	76
.30	ניהול סיכוני סייבר	79
.31	דיון בגורמי סיכון	80

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול של נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, לוגיסטיקה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. לעניין המגבלות החוקיות אשר חלות על החברה כקרן השקעות במקרקעין, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ולעניין הטבות המס החלות על קרן השקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיף 6.8 להלן וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בפרק השלישי לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

במסגרת פעילותה העסקית, עוסקת החברה ברכישה וייזום של נכסים מניבים מעת לעת לצורך השכרתם לאורך זמן, במטרה להפיק תשואה מרבית על השקעותיה, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותה של קרן השקעות במקרקעין. ממועד הקמתה ועד למועד עריכת דוח זה, פעילותה העסקית של החברה כוללת אחזקת נכסים מניבים, הממוקמים ברובם בתל אביב ומרכז הארץ, ומשמשים למשרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים, סיעודיים, חניונים ומלונאות. בנוסף, מחזיקה החברה בנכסים באמצעות חברות, בשיעור מסוים, כמפורט בביאור 7 לדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2024, נכסי החברה כוללים 58 נכסים מניבים בשטח של כ- 687 אלף מ"ר, ששוים ההוגן הינו כ- 8.6 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 965 שוכרים. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 196.3% (כ- 97.8% בנטרול אינפלייטי פארק ברעננה).

ביום 30 באוגוסט 2022, התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול")² בהסכם לפיו חברת הניהול תמשיך לספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים ("הסכם הניהול"), זאת לאור סיומה של תקופת הסכם הניהול הקודם ביום 26 בספטמבר 2022. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת

¹ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפלייטי פארק ברעננה. שווים של שטחים אלו נכלל בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפלייטי פארק, ראו בסעיף 17.1 להלן.

² למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בחברת הניהול הינם הפניקס בית השקעות בע"מ, מר שמואל סייד, המכהן בחברה כסמנכ"ל מטעמה של חברת הניהול (כיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023) ומר דרור גד, המכהן כיושב ראש דירקטוריון החברה וחברת הניהול. מר שמואל רופא, מנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2024, מכהן גם כמנכ"ל חברת הניהול. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי לדוח זה וסעיף 25.1 בפרק זה.

הניהול ולהסכם הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק זה.

להלן מבנה אחזקות החברה (חברות מוחזקות מהותיות):³

שם החברה (בת/קשורה)	שיעור ההחזקה של החברה	הערות
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ	ראה הערה	החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בתל אביב.
גני שרונה (אמטא) בע"מ	83%	בבעלותה של גני שרונה (אמטא) בע"מ מלא הזכויות במבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, ומושכרים לשימושי מסחר ומשרדים.
שגיא שי נדל"ן בע"מ	66.67%	בבעלותה של חברת שגיא שי נדל"ן בע"מ בעיקר מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים בפארק התעשיות בר לב, ובפארק התעשייה ציפורית, ומבנה נוסף בהקמה באזור התעשייה שגיא 2000 בעמק יזרעאל.
בית ז"ש בע"מ	50%	בית ז"ש בע"מ מחזיקה במבנה המושכר לבית חולים סיעודי בחיפה.
גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ	50%	בבעלותה של חברת גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ מספר מבנים המושכרים לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה ומבנה נוסף בהקמה, בסמוך לקיבוץ כפר מסריק.
תאגידים פרטיים המחזיקים בחניון הכיכר	ראה הערה	החברה מחזיקה ב- 67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב ("חניון הכיכר"), באמצעות החזקה במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה.
אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ	50%	אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ מחזיקה במבנה הממוקם בשדרות אבא אבן בהרצליה המושכר בעיקר ל"מלון פאבליקה", וכן לשימושי מסחר וחניון.

³ לפרטים נוספים ראו תקנה 11 לפרק הרביעי לדוח זה וביאור 7 לדוחות הכספיים.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה⁴

החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד פרסום דוח זה לא בוצעו השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה⁵.

3. דיבידנדים

ראו ביאור 12(ה) לדוחות הכספיים וסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' של דוח זה ("דוח הדירקטוריון").

⁴ "מניות" משמע, מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

⁵ האמור אינו כולל הקצאת אופציות לעובדים ולנושאי משרה מטעם חברת הניהול, לרבות לעובדי חברות בנות ונותני שירותים לחברה, או מניות הנובעות ממימוש האופציות האמורות, וכן אינו כולל הקצאות של מניות לחברת הניהול בתמורה לקבלת שירותי ניהול בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימה בחודש אוגוסט 2022 (ראו תקנה 21 בפרק הרביעי של דוח זה).

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לנתונים כספיים בקשר עם פעילות החברה, ראו את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 והסברי הדירקטוריון וכן סעיף 7 להלן.

5. הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

5.1 מצב המשק⁶

השנתיים האחרונות היו מהשנים המורכבות שידע המשק הישראלי. בשנת 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט ("הרפורמה המשפטית"). השינויים המוצעים עוררו מחלוקות וביקורות נרחבות, והובילו למחאה ציבורית רחבה, לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרמו לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, בדגש על הפעילות העסקית וסקטור ההיי טק. על פי הערכות מסוימות שקיבלו ביטוי, בין היתר, בהתבטאויות פומביות של חברות דירוג האשראי ובתי השקעות, שינויים אלו במערכת המשפט עלולים להשפיע לרעה על איתנות ויציבות המשק והכלכלה בישראל, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. על רקע הרפורמה המשפטית וגלי המחאה החברתית שפרצו בעקבותיה, במהלך שנת 2023 התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גבוהה, ריבית עולה שהגיעה במחצית השנה של שנת 2023 לשיעור שיא של 4.75%, האטה בשוק הנדל"ן ובמיוחד בשוק ההיי טק, מנוע הצמיחה של המשק.

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל. שנת 2024 התנהלה על רקע המלחמה, שכללה בין היתר, לחימה ממושכת, עצימה ורב זירתית, בעיקר בגזרת הדרום מול חמאס ובגזרת הצפון מול חיזבאללה, לצד הסלמה ומתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה. בד בבד, מאז תחילתה של המלחמה, מתמודדת מדינת ישראל גם מול ניסיונות מתגברים להוציא פיגועים לתוך שטחה מיהודה ושומרון. בהתאם, הסיכונים הגיאופוליטיים במזרח התיכון והחששות ממלחמה אזורית רחבה עלו משמעותית. לאירועים אלו השלכות ארוכות טווח על יציבות המזרח התיכון ועל מדינת ישראל, ובהתאם על המשק. בחודשים נובמבר 2024 וינואר 2025 נחתמו הסכמי הפסקת אש עם

⁶ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: WWW.CBS.GOV.IL, ועל ידי הבורסה בכתובת: WWW.TASE.CO.IL.

חיזבאללה ועם חמאס, בהתאמה. התפתחויות אלו בחודשים האחרונים עשויות להביא להתמתנות בהסתברות להתממשותם של תרחישים חמורים יותר. המלחמה גרמה לזעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי והסיטה את תשומת הלב מהאירועים שהתרחשו במדינה ובכלכלה קודם לכן. עם זאת, לכלכלה הישראלית חוזקות התומכות בה בעת הזו, כגון חוב ציבורי נמוך, עודפים בחשבון השוטף של מאזן התשלומים ויתרות מטבע חוץ גבוהות. האינדיקטורים הכלכליים שנאספו עד למועד פרסום דוח זה מצביעים על צמיחה אפסית של מדינת ישראל בשנת 2024 וגירעון תקציבי גבוה, אם כי נמוך ביחס להערכות קודמות, בעיקר בשל הפתעה חיובית בהכנסות ממסים ברבעון האחרון של שנת 2024. על אף המצב המורכב, שיעור האבטלה בשנת 2024 היה נמוך ושוק העבודה נותר הדוק יחסית במהלכה. לאורך שנת 2024 נרשמה מגמת התאוששות בצריכה הפרטית, אם כי זו התמתנה בחודשים האחרונים.

במקביל, סיכוני האינפלציה עלו בשנת 2024 ושיקפו את ההרעה במצב התקציבי בעת המלחמה. התארכות המלחמה, העלייה בהוצאות הביטחון בשנים הקרובות והעלייה בגירעון הפיסקאלי של מדינת ישראל, צפויות להיות ממומנות באמצעות העלאות מיסים שעוללות להוביל ללחצים אינפלציוניים.

בחודש ינואר 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית לרמה של 4.5%. מאז ועד למועד פרסום דוח זה הותיר אותה ללא שינוי. נכון למועד פרסום דוח זה, האינפלציה מצויה בגבול העליון של יעד בנק ישראל, אך קיימות הערכות שהריבית תחל לרדת במחציתה השנייה של שנת 2025, על רקע ציפייה לסביבת אינפלציה נמוכה יותר, בשל דעיכה הדרגתית שצפויה בעודף הביקוש וצמצום הדרגתי שצפוי במגבלות על ההיצע.

ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים עמם מתמודדת מדינת ישראל באה לידי ביטוי, בין היתר, בעליית פרמיית הסיכון שלה בשווקים הפיננסיים (כפי שמשקף גם במרווחי ה-CDS, ובתנודתיות רבה בשערי החליפין של השקל). למרות כל זאת, השווקים הפיננסיים בישראל ממשיכים לתפקד בצורה תקינה מתחילתה של המלחמה ועד למועד פרסום דוח זה, אם כי המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב מלווה בתנודתיות גבוהה נוכח קצב האירועים ורמת אי הוודאות הגבוהה.

בחודש פברואר 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי מודייס על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מרמה של A1 לרמה של A2), עם תחזית שלילית, דירוג שאושר על ידה בחודש מאי 2024. בחודש ספטמבר 2024, שוב הודיעה מודייס על הורדת דירוג חריגה וכפולה לישראל, מרמה של A2 לרמה של Baa1, עם תחזית שלילית. בהודעתה מחודש ספטמבר 2024, ציינה מודייס כי הגורם המרכזי להורדת הדירוג הוא הערכתה כי הסיכון הגיאופוליטי התגבר באופן משמעותי, לרמה גבוהה מאוד, עם השלכות שליליות מהותיות על כושר החזר האשראי של מדינת ישראל, הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך.

בחודש אפריל 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P Global Ratings ("S&P") על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מרמה של AA- לרמה של A+), עם תחזית שלילית. בחודש אוגוסט 2024 פרסמה S&P הודעה על רקע המצב הביטחוני, ובה ציינה כי הפוטנציאל להסלמת הסכסוך במזרח התיכון התרחב, ומהווה סיכון מהותי עבור

מדינת ישראל - ביטחונית, כלכלית וחברתית. S&P ציינה בהודעתה כי תרחיש הדירוג הבסיסי שלה עבור ישראל מניח שתימנע מלחמה אזורית רחבה יותר, ואילו סיכוני ההסלמה, אשר אינם חלק מתרחיש דירוג הבסיסי, עלולים להוות סיכון דירוג נוסף, ככל ויתממשו.

בחודש אוגוסט 2024 הודיעה גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מרמה של A+ לרמה של A), והעבירה את תחזית הדירוג לשלילית.

בתחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2025⁷ ("התחזית"), ההערכה היא כי בשנת 2024 התוצר צמח בשיעור של כ-0.6% והוא צפוי לצמוח בשיעור של כ-4.0% בשנת 2025 וכ-4.5% בשנת 2026. על-פי התחזית, שיעור האבטלה הרחב (בקרב גילאי העבודה העיקריים) צפוי להישאר נמוך ויעמוד על 3.1% בממוצע בשנים 2025 ו-2026. בנוסף, התחזית כוללת את ההערכות ששיעור האינפלציה צפוי לעמוד על כ-2.6% בשנת 2025 ועל כ-2.3% בשנת 2026, ושריבית בנק ישראל תעמוד על 4.0%-4.25% ברבעון הרביעי של שנת 2025. יצוין כי התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך אל תוך תחילת שנת 2025. בבנק ישראל מבהירים כי גם לאחר התמתנות הסיכונים ואי הוודאות בחודשים האחרונים, מניפת ההתפתחויות האפשריות עודנה רחבה, כך שהסיכונים לתחזית עודם גבוהים באופן יחסי.

5.1.1. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל.

מעבר להשפעות ההרסניות על חיי אדם, למלחמה השפעות כלכליות רחבות ומשמעותיות. המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים, הפסקת לימודים במערכות החינוך ובמוסדות להשכלה גבוהה, ביטולי טיסות ושיתוק התיירות. בנוסף, אזרחים רבים גויסו למילואים. כמו כן, עובדים רבים נעדרו באופן זמני ממקום עבודתם, ואלו כוללים לדוגמה מפונים, או כאלו שהועסקו בענפי משק שנפגעו בעקבות המלחמה. כתוצאה מכך, צומצמה הפעילות במשק הישראלי ונפגעה הפעילות הכלכלית.

בתחילתה של שנת 2024 התוצר התכווץ בשיעור חד, אך ככל שהמלחמה נמשכה, החלה מגמה של חזרה לשגרה כלכלית ברוב ענפי המשק.

גיוס המילואים המשמעותי פגע בשנת 2024 בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. נכון למועד פרסום דוח זה, ההערכות הן שצמצום מספר משרתי המילואים בשנת 2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בהתאוששות היקף התעסוקה.

⁷ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025, זמינה באתר בנק ישראל בקישור:

[/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25)

ענף הבנייה נפגע במיוחד מאז תחילתה של המלחמה, וזאת בשל הגבלות משמעותיות על כניסת עובדים פלסטינאים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מרצועת עזה. ההערכות הן כי המחסור בעובדים בענף הבינוי ייפתר בהדרגה בשנתיים הקרובות.

נוסף על הירידה בהיצע העבודה, באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים נוספים נפגע כושר הייצור בשל השיבושים בפעילות הסדירה וביכולת לקיים שגרת עבודה. בעקבות הפסקות האש, בחודשים האחרונים מרבית המגבלות הוסרו.

כחלק מההתמודדות עם השפעות המלחמה על המשק, בשנת 2024 גיבשה הממשלה תכניות סיוע למגזר העסקים, למשקי הבית באזורי העימות ולחיילי המילואים. תמיכה ממשלתית זו במשקי הבית ובעסקים שנפגעו מהמלחמה סייעה להתאוששות הצריכה הפרטית אשר שבה בהדרגה במהלך שנת 2024 לרמתה טרום המלחמה. כמו כן, מאז תחילתה של המלחמה, ניכרת הסטה של צריכה מחו"ל לשוק המקומי, בין היתר לאור ירידה במספר הנוסעים לחו"ל, אך מגמה זו צפויה להשתנות עם הסרת המגבלות וחזרתן ההדרגתית של חברות התעופה הזרות לפעילות בישראל.

על אף הטלתה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בפרוץ המלחמה, השווקים הפיננסיים בישראל המשיכו לתפקד בצורה תקינה מתחילתה של המלחמה ועד למועד פרסום דוח זה, אם כי המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב מלווה בתנודתיות גבוהה נוכח קצב האירועים ורמת אי הודאות הגבוהה. תחילת שנת 2024 התאפיינה בביצועי חסר במדדי המניות המובילים בבורסה בתל אביב לעומת המדדים המרכזיים בשוק האמריקאי, אך החל מחודש אוגוסט 2024 המגמה התהפכה. בהנפקות הראשוניות ניכרה התאוששות, וגיובי ההון על ידי החברות הנסחרות היו נמוכים רק במעט מהגיובים בשנה הקודמת. במקביל, בשנת 2024 נרשמה עלייה בגיובים בהנפקות של אגרות החוב הממשלתיות וזאת לטובת מימון הגרעון השוטף והוצאות המלחמה.

נכון למועד פרסום דוח זה, נמשכת המתיחות הביטחונית בגבול הדרום, בגבול הצפון, ביהודה ושומרון וכן מול איראן, אך עצימות המלחמה ירדה, וקיימים אינדיקטורים שונים המצביעים על השיפור ההדרגתי וההתאוששות בפעילות הכלכלית. כמו כן, ניכרת גם התמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים, שחזרו לרמתם טרום המלחמה (ואף מעליה), והשקל התחזק ביחס לסל המטבעות ואף גבוה מרמתו ערב המלחמה.

להימשכותה של המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, עלולה להיות השפעה שלילית נוספת על המשק הישראלי. בין הסיכונים האפשריים ניתן למנות ירידה אפשרית בצריכה הפרטית, ירידה בהשקעות במשק ובכללן השקעות זרות והשקעות בענף ההייטק, ירידה בתוצר, גרעון תקציבי משמעותי, הורדות דירוג האשראי של המדינה, עליית פרמיית הסיכון של המדינה, ירידה בפדיון בחלק מענפי המשק, פגיעה בענפי התיירות והבנייה, ירידת מחירי נדל"ן, עלייה באבטלה, פגיעה בעסקים, זעזועים בשווקים ובכללם פיחות השקל, ירידות שערים בשוק ההון, ועוד.

החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה, בפעילות המשק וביציבותו ובכלל זאת בענף הנדל"ן המניב.

השפעת המלחמה על פעילותה של החברה

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החלה המלחמה, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות.

על אף העלייה המשמעותית באי הודאות בעקבות המלחמה, והסביבה העסקית המורכבת, במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, ענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה התאפיין בשמירה על רמות תפוסה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי.

מתחילתה של שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, שעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נותרו גבוהים ונרשמה יציבות ואף צמיחה בדמי השכירות הריאליים, וזאת בכלל תחומי הפעילות של החברה.

כאמור, במהלך שנת 2024 הפעילות הכלכלית במשק השתפרה בהדרגה ולא היתה למלחמה השפעה מהותית על הכנסות החברה.

למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות (בכלל תחומי פעילות החברה) הינו גבוה.

בחודש אוקטובר 2023, סמוך לאחר פרוץ המלחמה, גייסה החברה כ- 288 מיליון ש"ח בהנפקת אגרות חוב לציבור, בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ז'). כמו כן, בחודשים מאי ודצמבר 2024 גייסה החברה כ- 200 וכ- 225 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהנפקת אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ז'). הנפקות האג"ח דורגו (ilAA) על ידי S&P מעלות.

במהלך התקופה החברה האריכה את התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') לתקופה נוספת בת 5 שנים, ביצעה תיקון של שיעור הריבית, שהופחתה בכ- 0.15%, וגייסה 157 מיליון ש"ח נוספים בדרך של הרחבת הסדרה.

במהלך התקופה, החברה האריכה את מסגרות האשראי עם בנקים ונותני אשראי אחרים.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה השפעתה של המלחמה על פעילותה לא צפויה להיות מהותית, ולא צפויה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות, וזאת תחת ההנחה שהמלחמה תימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים, ולא תהיה הסלמה נוספת בעצימותה ו/או התרחבות לגזרות נוספות.

מנגד, הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, עלולות להוביל לפגיעה רחבה יותר בפעילות באזורים נרחבים בישראל, לצד סיכון לפגיעה בתשתיות, ולפגיעה רחבה ומשמעותית יותר בפעילות המשק, באופן שעלול להוביל למיתון כלכלי, להעמיק את השחיקה בכוח הקנייה של משקי הבית ולמתן את הצריכה הפרטית ולפגיעה בעסקי שוכריה.

כמו כן, הימשכות המלחמה ואי הוודאות שיצרה עלולים להשפיע על היכולת לגייס

אשראי והון ועל עלויות הגיוס.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

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

5.1.2. תחום הנדל"ן המניב

לפרטים בקשר להשפעות הסביבה העסקית על תחום הנדל"ן המניב ועל נכסיה של החברה, ראו סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון.

5.1.3. מדיניות מוניטארית ושווקי הכספים

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁸

בכפוף להוראות הפקודה בקשר עם פעילות קרן להשקעות במקרקעין (ראו סעיף 6.8 להלן), החברה נוהגת לממן את פעילותה העסקית בעיקר באמצעות הון ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"). כיוון שכך, החברה מושפעת משינויים במדד ומרמת הריבית במשק. יצוין, כי נכון למועד הדוח, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות אף הן למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק. בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.4% לעומת עלייה של כ- 3.3% בשנת 2023⁹.

בנוסף, חלק מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה.

השפעה על עלויות המימון

לחברה שלוש סדרות אגרות חוב סחירות (ה', ו' ו-ז') צמודות למדד שהונפקו לציבור בין השנים 2015-2020. אגרות החוב של החברה הנן בריבית נקובה קבועה (צמודה למדד) ולמעט במועד הנפקתן (הראשונה או בדרך של הרחבת סדרה), לשינויים בריבית השוק אין השפעה, תוצאתית או תזרימית, על תוצאות החברה בקשר לאגרות חוב אלו לאורך חייהן, וזאת לאור המדידה בעלותן המופחתת בהתאם

⁸ מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL.

⁹ שיעור האינפלציה בישראל (ע"פ מדד "ידוע").

לשיטת הריבית האפקטיבית.

כאמור, חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת ריבית בנק ישראל עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי לזמן קצר מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות שביצעה החברה בקשר להשפעת עליית הריבית על הוצאות המימון שלה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

השפעת הריבית על יכולת החברה לגייס בשוק ההון ודרכי החברה להתמודדות עם ההשפעות

לחברה נגישות טובה מאוד לשוק ההון ולאשראי בנקאי. בחודש יולי 2024 אושרר דירוג אגרות החוב של החברה (ilAA) ודירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה (+ilA-1), על ידי S&P מעלות. תחזית דירוג המנפיק נותרה שלילית (ilAA\Negative).

בחודשים מאי ודצמבר 2024 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרות בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח וכ- 225 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, חידשה החברה בתקופה זו את מסגרות האשראי החתומות עם בנקים ונותני אשראי, ואף הגדילה את חלקן, והן עומדות נכון למועד פרסום דוח זה על היקף כולל של כ- 1,285 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 21.5 להלן). להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה הטובה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, המתבטא ביכולתה לגייס הון וחוב, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

השפעת הריבית על שווי נכסי החברה

בקביעת השווי ההוגן בעת עריכת דוחותיה, מסתמכת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הני"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2024, עולה כי שינוי של כ- 0.5% בשיעור ההיוון ישפיע על

אומדן השווי ההוגן בכ- 522 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב). בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2024 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מערכי שווי חיצוניים). לפרטים נוספים, ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

השפעת האינפלציה על התחייבויות החברה ועל נכסיה

לשינויים במדד יש שתי השפעות מנוגדות על החברה. מחד, השפעה הנובעת מכך שמרבית הסכמי השכירות של שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד. מאידך, לחברה התחייבויות פיננסיות צמודות למדד, כפי שפורט לעיל. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת. ראשית, החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. יתר על כן, מכיוון שערך ההתחייבויות הפיננסיות הצמודות מהווה פחות מ-50% משווי הנכסים של החברה, הרי שהשפעה של עליית המדד, נטו, בהינתן יציבות בדמי השכירות הריאליים, צפויה להיות חיובית על תוצאותיה הכספיות.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות שביצעה החברה בקשר להשפעת עליית המדד על הוצאות המימון שלה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

תנאי מימון ושוק ההון¹⁰

בדומה למלחמות קודמות, לאחר הטלטלות הראשוניות, מדדי המניות התאוששו וחזרו לעלות, וכך גם בשנת 2024. בעוד שבשבעת החודשים הראשונים של שנת 2024 התאפיין המסחר בתל אביב בתשואות חסר אל מול המדדים המרכזיים בשוק האמריקאי ובתשואות דומות למדדים המרכזיים בבורסות האירופאיות, מתחילת חודש אוגוסט 2024 ובעקבות ההתפתחויות הביטחוניות והגיאופוליטיות, בחמשת החודשים האחרונים של שנת 2024 הציגו המדדים המקומיים תשואות יתר בהשוואה למדדי חו"ל, כך שבסיכום שנתי מדדי ת"א 35 ות"א 125 עלו בכ-26.8% ו-27.2%, בהתאמה, וזאת בהשוואה לעלייה שנתית של כ-23% במדד ה-S&P 500 האמריקאי. מדד ת"א 90 עלה בשנת 2024 בכ-30.1% (בהשוואה לעלייה בשיעור של כ-4.3% בשנת 2023). בסיכום שנת 2024 עלה מדד ת"א מניב ישראל בכ-21% (בהשוואה לעלייה בשיעור של כ-3% בשנת 2023).

גם בשוק אגרות החוב שנת 2024 הייתה רוויית תנודתיות. על אף האתגרים, שוק איגרות החוב סיכם את שנת 2024 בעליות שערים, במיוחד באגרות החוב הקונצרניות. היקף הגיוסים בשנת 2024 באמצעות אגרות חוב מהציבור וממשקיעים מוסדיים בישראל עמד על כ-93 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-88 מיליארד ש"ח בשנת 2023. עיקר גיוס החוב בשנת 2024 בוצע על ידי הבנקים וחברות הנדל"ן, זאת

¹⁰ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה בכתובת: www.tase.co.il

בדומה למגמה בשנים האחרונות.

במהלך שנת 2024 נרשמה עלייה ניכרת בפרמיית הסיכון של המשק, שהתבטאה בהתרחבות מרווחי התשואות בין איגרות החוב הממשלתיות של ישראל לבין איגרות חוב של מדינות בעלות דירוג דומה, וכן ביחס לאיגרות החוב האמריקאיות. למצב הביטחוני היתה השפעה משמעותית על תנודתיות התשואה לפדיון של איגרות החוב הממשלתיות לטווח ארוך (10 שנים) אשר עלתה במהלך השנה בכ- 90 נקודות בסיס.

בסיכום שנת 2024 עלו מדדי איגרות החוב הממשלתיות בשיעור ממוצע של 2.3% ומדדי איגרות החוב הקונצרניות עלו בשיעור ממוצע של כ- 5.7%, וכפועל יוצא, הצטמצם המרווח בין תשואות איגרות החוב הקונצרניות לתשואות איגרות החוב הממשלתיות¹¹.

לפרטים בדבר הנפקות שביצעה החברה בשנת 2024, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

כל התייחסות באשר להערכות החברה בסעיף זה, הן בקשר לגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והן באשר להשפעתם על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה ועל פרסומים וסקרים שנכתבו ושפורסמו על-ידי גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים, אשר ישפיעו על תחום הפעילות ו/או על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 31 להלן.

¹¹ מבוסס על פרסום באתר הבורסה בכתובת: https://content.tase.co.il/media/zlupjwg3/2024_annualreview

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

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

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

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

5.2.2. מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה מוכתבת על פי חוק, והינה אטרקטיבית למשקיעים בשל ההיקף הגבוה יחסית של הדיבידנדים שעל החברה לשלם למשקיעים ואשר עומד על לפחות 90% מהכנסתה החייבת. להרחבה בנושא מדיניות חלוקת דיבידנדים ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים.

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

6. מידע כללי

6.1. מבנה התחום ושינויים שחלו בו

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

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

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

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

6.2. אזורים גאוגרפים

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בכל רחבי הארץ ללא העדפה לאזורים מסוימים. רוב הנכסים המניבים של החברה ממוקמים במרכז הארץ. לצרכי דוח זה, חילקה החברה את פעילותה לארבעה אזורים עיקריים, כדלקמן:

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

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

צפון הארץ - אזור זה כולל, בין היתר, את הישובים עפולה, יוקנעם, נשר, כפר מסריק, נוף הגליל, אלון תבור, תרדיון (משגב) וחיפה;

דרום הארץ - אזור זה כולל את הישובים אשדוד, נתיבות, שדרות, אשקלון, גן יבנה, נאות חובב וגדרות.

בשנת 2024, השימושים באזור תל אביב וגוש דן הינם למשרדים, מסחר, חניונים ומלונאות, ואילו ביתר חלקי הארץ קיים פיזור בין משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים.

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

6.3. שימושים

מבניה המניבים של החברה משמשים להשכרה לשימושי משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות.

6.4. שירותים נלווים שמעניקה החברה

ניהול נכסיה המניבים של החברה, כגון שרותי שמירה, ניקיון, תחזוקת מערכות וכדומה, מתבצע בדרך כלל על ידי חברות ניהול חיצוניות, וכן במרבית נכסיה המסחריים של החברה מתבצע על ידי חברה בבעלות משותפת ("החברה המשותפת") של החברה ושל מר יוסי צבי, סמנכ"ל הנכסים והשיווק של החברה, אשר הוקמה בחודש ינואר 2022 ומעניקה את שירותי הניהול לנכסים המסחריים של החברה החל מאותו מועד (לפרטים ראו ביאור 17(ד) לדוחות הכספיים).

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

6.5. תמהיל שוכרים

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה כ- 965 שוכרים. נכסי החברה מושכרים לשוכרים שונים תוך שמירה על פיזור מרבי ופיזור מגזרי פעילות השוכרים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת, וברובם דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

6.6. מדיניות רכישות ומימושים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו, בהתחשב בהזדמנות העסקית שהוא מביא עמו ותוך בחינת התשואה מול הסיכון בהשקעה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות.

6.7. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנכסים המניבים ולגבי קרן להשקעות במקרקעין

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים שמשפיעים על תוצאותיה העסקיות הינם כדלהלן:

- 6.7.1 מיקומם של שטחיה המניבים של החברה ;
- 6.7.2 איתנותה הפיננסית של החברה שמתבטאת, בין היתר, בנגישותה הטובה לשוק ההון, לבנקים ולגופים המוסדיים ;
- 6.7.3 הקפדתה של החברה על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה ;
- 6.7.4 השקעה בנכסים המשמשים לשימושים שונים ומגוונים (כגון : משרדים, מסחר, בתי חולים סיעודיים, תעשיה, לוגיסטיקה, חניונים ומלונאות) ;
- 6.7.5 פעולות השבחה שהחברה מבצעת לנכסיה המניבים ;
- 6.7.6 התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים ושוכרים אחרים עימם מקיימת החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות ;
- 6.7.7 שמירה על פיזור וגיוון שוכרים מתחומי פעילות שונים ;
- 6.7.8 שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסי החברה ;
- 6.7.9 הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים ;
- 6.7.10 שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של החברה.
- 6.8 מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה ועל תחום הנכסים המניבים
- הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן :
- 6.8.1 החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל ;
- 6.8.2 מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה ;
- 6.8.3 ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות ("פעילות"), למעט פעילות שמתקיימים בה התנאים הנקובים בסעיף 6.8.6 להלן ;
- 6.8.4 ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל ;
- 6.8.5 לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין").
- 6.8.6 ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה :

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

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

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן;

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

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

6.8.7. ב-30 ביוני בכל שנת מס וב-31 בדצמבר בכל שנת מס¹², החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בסעיף 6.8.6 לעיל, וכן התקיימו לגביה כל אלה:

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

¹² הפקודה דורשת עמידה בתנאים אלה במועדים האמורים בלבד.

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

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

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

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

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

ב. אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

המונח "קרובו" מוגדר בסעיף 88 לפקודה כדלקמן:

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

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

(3) חבר-בני-אדם שבהחזקת אדם או קרובו, אדם המחזיק בו וחבר-בני-אדם המוחזק בידי אדם המחזיק בו; לעניין הגדרה זו, "החזקה" - במישרין או בעקיפין, לבד או יחד עם אחר, ב-25% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה (אמצעי שליטה הינם הזכות לרווחים, או הזכות למנות דירקטור או מנהל כללי בחברה או מקביליהם בחבר בני אדם אחר, או הזכות

להצבעה באסיפה כללית בחברה או בגוף מקביל לה בחבר בני אדם אחר, או זכות לחלק ביתרת הנכסים לאחר פירוק, או הזכות להורות למי שמחזיק באחת הזכויות המנויות לעיל על הדרך להפעלת זכותו); גם שיתוף פעולה על דרך של קבע על-פי הסכם בעניינים מהותיים של חבר בני האדם, במישרין או בעקיפין, נחשב להחזקה משותפת "יחד עם אחר" באמצעי השליטה בחבר בני האדם.

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

כמו כן, נאמן ייחשב "קרוב" של הנהנה, בכל מקרה בו הנאמנות מוגדרת כ"נאמנות הדירה" לעניין הפקודה¹³.

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

¹³ "נאמנות הדירה" מוגדרת בפקודה כנאמנות שמתקיים בה לפחות אחד מאלה:

- (1) קיימת אפשרות לבטלה או להעביר או להחזיר נכס או הכנסה, ליוצר, לבן זוגו, לעיזבונו או לחבר-בני-אדם מוחזק, והכל במישרין או בעקיפין;
- (2) אחד או יותר מן הנהנים הוא היוצר או בן זוגו, או שהיוצר או בן זוגו יכול להפוך לנהנה;
- (3) אחד או יותר מן הנהנים הוא ילדו של היוצר שבשנת המס טרם מלאו לו 18 שנים, או שקיימת אפשרות להעביר נכס או הכנסה לילדו כאמור, במישרין או בעקיפין, ובלבד שהיוצר או בן זוגו עודו בחיים;
- (4) אחד או יותר מן הנהנים הוא חבר-בני-אדם, שאינו מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 29(2) לפקודה ש-10% או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בו מוחזקים בידי היוצר, בידי בן זוגו או בידי ילדו שטרם מלאו לו בשנת המס 18 שנים אם היוצר או בן זוגו עודו בחיים, והכל במישרין או בעקיפין (להלן: "חבר-בני-אדם מוחזק");
- (5) הנאמן או מגן הנאמנות הוא היוצר או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (6) הנאמן או מגן הנאמנות הוא קרובו של היוצר, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מנהל רשויות המס (להלן: "המנהל") כי הייתה הצדקה מיוחדת למינוי הקרוב כנאמן וכי אין במינוי כדי להעיד על יכולת לכוון את פעילות הנאמן או לתת לו הוראות לעניין הנאמנות; לעניין הגדרה זו, "קרוב" - כהגדרתו בפסקאות (1) עד (3) של ההגדרה "קרוב" בסעיף 88 לפקודה;
- (7) ליוצר או לקרובו היכולת לכוון את פעילות הנאמן, או לתת לו הוראות בעניין אופן ניהול הנאמנות, נכסיה, שינוי הנהנים בה, או חלוקת נכסי הנאמן והכנסת הנאמן לנהנים, או שאישורו נדרש לפעולות של הנאמן, או שיש לו היכולת להורות על ביטול הנאמנות או על החלפת הנאמן שלא בשל עילה שבדין, והכל במישרין או בעקיפין;
- (8) זהותו של אחד או יותר מן הנהנים אינה ידועה, או שזהותו של בעל מניות, במישרין או בעקיפין, בנהנה שהוא חבר-בני-אדם אינה ידועה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה שאותו נהנה אינו יכול להיות היוצר, בן זוגו, ילדו של היוצר שטרם מלאו לו 18 שנים, או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (9) הנהנים בנאמנות הוחלפו או שנוספו חדשים, בלי שניתנה על כך הוראה במסמכי הנאמנות;
- (10) לא נמסר תצהיר מאושר כדין בטופס ובמועד שקבע המנהל, כאמור בהגדרה "נאמנות בלתי הדירה".

כאדם אחד.

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

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

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

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

- השבח היה פטור ממס כאמור בהוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, בשל חילוף הזכות שמכרה הקרן בזכות במקרקעין, במקרקעין מניבים אחרים;

- החילוף נעשה בתוך התקופה הקבועה בהוראות האמורות.

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

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

6.8.10. לדוח השנתי אשר תגיש¹⁴ הקרן לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיפים 6.8.1 עד 6.8.9 לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים

¹⁴ בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח. עם זאת, לגבי נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח.

בשנה, הן בגין ה- 30 ביוני של כל שנת מס והן בגין ה- 31 בדצמבר של כל שנת מס. אישור רואה החשבון של החברה בגין 31 בדצמבר 2024 מצורף לדוח הדירקטוריון.

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

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין (ראו סעיף 22.1 להלן), החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה כאמור בסעיף 22.1 להלן.

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

א. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 22 להלן, יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי הקרן עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין ("יום הסיום"), ועל ההכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה.

ב. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 22 להלן, לא יחולו על הכנסה שהופקה או נצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע, לענין הכנסות של קרן להשקעות במקרקעין ולענין הכנסות המועברות לבעל מניות בה, לרבות לענין שבח מקרקעין, הוראות בענייני מיסוי הכנסה חייבת שקיבל בעל מניה בשל התקופה שבה היתה המניה בידי אדם אחר; סיווג חלק רווח ההון במכירת מניה בקרן להשקעות במקרקעין כהכנסה שחלות עליה הוראות חלק ב' לפקודה, בתנאים ובתיאומים שנקבעו; העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות, סדר העברתה וייחוסה להכנסות קרן להשקעות במקרקעין, לרווחיה או לשבח מקרקעין שהיא זכאית לו, וכן הוראות לשלילת קיזוז הפסדים; תנאים ותיאומים אחרים הנדרשים לביצוע ההוראות החלות על קרנות להשקעות במקרקעין, לרבות לענין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, תקנות כאלו טרם הותקנו.

בנוסף, בהתאם להוראות הפקודה, החברה רשאית להודיע לפקיד השומה כי בחרה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין. הודיעה

החברה כאמור, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין מן היום שקבעה בהודעתה, או מן היום ה- 30 לאחר מתן ההודעה, לפי המאוחר.

6.8.12. בהתאם לסעיף 2 לתקנון החברה, הקובע בין היתר כי מטרת החברה היא לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, הרי שבכוונת החברה להמשיך ולחלק את הכנסתה החייבת לבעלי מניותיה באופן התואם את דרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, כמפורט בסעיף 6.8.9 לעיל, גם אם תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין וכן להמשיך ולקיים את יתר המגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין כאמור בפקודה וכמפורט לעיל בסעיף 6.8 זה.

על אף האמור לעיל, אם וככל שהחברה תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, תפנה החברה לרשויות המס בבקשה להארכת המועדים להתקיימות איזה מהתנאים המפורטים לעיל. לאחר מיצוי ההליכים האפשריים בקשר לכך מול רשויות המס, תביא החברה להכרעת האסיפה הכללית של בעלי מניותיה, ברוב רגיל, את ההחלטה אילו מגבלות וחובות ימשיכו לחול על פעילותה, מתוך המגבלות והחובות החלים על קרן השקעות במקרקעין, אם בכלל.

בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך, החברה תפרסם דוח מיידי עם היוודע לה דבר אי עמידתה בתנאי מן התנאים להיותה קרן להשקעות במקרקעין וכן תציין החברה האם יש באפשרותה לתקן הפרה כאמור ותוך איזו תקופת זמן.

לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 24 להלן. נושאים אלו אף מוסדרים במסגרת תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שמופיע באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, המגני"א: www.isa.gov.il.

6.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים, עם זאת, להערכת החברה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם כמפורט להלן:

חסמי כניסה

- א. נגישות למקורות מימון, הון וחוב ואיתנות פיננסית;
- ב. ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;
- ג. יכולת ניהולית של פעילות נדל"ן מניב בהיקף רחב ובראייה ארוכת טווח;
- ד. יכולת רכישת תיק נכסי נדל"ן מניב ואיכותי בהיקף משמעותי;
- ה. היכרות עם שוכרים אסטרטגיים;
- ו. עמידה בתנאי המכרזים לשיווק פרויקטים בתחום הפעילות.

חסמי יציאה

- להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם כמפורט להלן:
- א. פרק הזמן הארוך יחסית הנדרש למימוש נכסים בהיקף נרחב, התלוי, בין היתר, במיקומם הגאוגרפי ומצבם הפיזי של הנכסים;
 - ב. מצבי שוק משתנים, בהם עלולים להיות עודפי היצע;
 - ג. הון משמעותי ונגישות למקורות מימון הנדרשים מצד הרוכשים.

7. תמצית תוצאות הפעילות

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלה במאוחד כוללים את תוצאות הדוחות המאוחדים של החברה (IFRS) בתוספת חלקה היחסי של החברה בתוצאות הפעילות של חברות מוחזקות שאינן חברות בנות, ואשר מטופלות בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה. הנתונים המציגים בטבלה את חלק החברה בתוצאות הינם בנטרול חלק המיעוט. לפרטים נוספים, ראו טבלת התאמות לדוח על המצב הכספי בסעיף 9.9 להלן.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			
447,158	453,754	513,733	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
445,261	215,461	143,694	רווחים משערוך נדל"ן להשקעה (מאוחד)
866,650	641,397	628,974	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	413,407	439,514	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (מאוחד)
-	410,508	436,580	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (חלק החברה)
421,389	425,936	485,280	סה"כ NOI (מאוחד)
418,723	423,036	481,772	סה"כ NOI (חלק החברה)

ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,763,806	1,868,446	2,006,000	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
184.6	191.5	201.2	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾
6.4%	2%	1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ⁽¹⁾
4.4%	(0.1%)	(0.3%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ⁽¹⁾
4.3%	3.1%	2.6%	שיעור אבטלה (אחוז הבלתי מועסקים מכוח העבודה) ⁽²⁾
5.3%	3%	3.2%	שיעור אינפלציה ⁽³⁾
3.59%	3.98%	4.49%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד ל-10 שנים ⁽⁴⁾
AA-/ STABLE	AA-/NEGATIVE	A/NEGATIVE	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁵⁾
AA-/ STABLE	AA-/NEGATIVE	A/NEGATIVE	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך ⁽⁵⁾
3.519 ש"ח לדולר	3.627 ש"ח לדולר	3.647 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) הנתונים מבוססים על אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il – החשבונות הלאומיים לשנת 2024: אומדן שני, כפי שפורסמו ביום 17 בפברואר 2025.
- (2) שיעור האבטלה בישראל – על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – נתונים מסקר כוח אדם לחודש ינואר 2025 שפורסם ביום 24 בפברואר 2025.
- (3) שיעור אינפלציה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il ואתר בנק ישראל – www.boi.org.il.
- (4) תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתית לא צמודה בריבית קבועה ל-10 שנים - על פי אתר בנק ישראל, מתוך נתונים וסטטיסטיקה באתר www.boi.org.il.
- (5) דרוג חוב ממשלתי בישראל על-פי חברת הדירוג S&P באתר www.standardandpoors.com.

9. פילוחים

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף 9 במאוחד כוללים את הנתונים המאוחדים של החברה (IFRS) בתוספת חלקה היחסי של החברה בנתוני חברות מוחזקות עם נכסים מניבים שאינן חברות בנות, ואשר מטופלות בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה. הנתונים המציגים בטבלה את חלק החברה הינם בנטרול חלק המיעוט. לפרטים נוספים, ראו טבלת התאמות לדוח על המצב הכספי בסעיף 9.9 להלן.

9.1. פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024:

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השטח
								במ"ר
תל אביב וגוש דן	107,206	8,930	-	-	49,547	4,532	170,215	24%
הארץ מרכז	111,882 (*)	53,506	36,986	16,754	43,976	-	263,104	38%
הצפון	9,985	23,823	136,683	11,415	-	-	181,906	26%
הדרום	-	26,512	47,766	10,751	-	-	85,029	12%
סה"כ מאוחד	229,073	112,771	221,435	38,920	93,523	4,532	700,254	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	33%	16%	32%	5%	13%	1%	100%	
חלק החברה סה"כ	228,132	112,301	209,139	38,920	93,523	4,532	686,547	
אחוז מסך שטח הנכסים	33%	16%	30%	6%	14%	1%	100%	

(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוף והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023:

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השטח
								במ"ר
תל אביב וגוש דן	105,512	7,490	-	-	49,547	4,532	167,081	25%
הארץ מרכז	95,317 (*)	53,249	36,868	14,892	43,976	-	244,302	36%
הצפון	10,024	23,813	127,280	11,415	-	-	172,532	26%
הדרום	-	26,498	47,766	10,751	-	-	85,015	13%
סה"כ מאוחד	210,853	111,050	211,914	37,058	93,523	4,532	668,930	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	31%	17%	32%	5%	14%	1%	100%	
חלק החברה סה"כ	210,486	111,050	201,118	37,058	93,523	4,532	657,767	
אחוז מסך שטח הנכסים	32%	17%	30%	6%	14%	1%	100%	

(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים של החברה אינם כוללים כ- 51 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוף והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

9.2 פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024 (1) (2):

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
								באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	2,315,608	242,254	-	-	291,446	86,525	2,935,833	34%
מרכז הארץ	1,928,733	824,586	333,074	238,950	161,032	-	3,486,375	40%
הצפון	73,571	452,344	705,630	163,035	-	-	1,394,580	16%
הדרום	-	390,227	346,083	130,847	-	-	867,157	10%
סה"כ מאוחד	4,317,912	1,909,411	1,384,787	532,832	452,478	86,525	8,683,945	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	50%	22%	16%	6%	5%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	4,294,893	1,897,262	1,324,137	532,832	452,478	86,525	8,588,127	
אחוז מסך שווי הנכסים	50%	22%	16%	6%	5%	1%	100%	

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 431 מיליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 89.5 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

(2) לא כולל נכסים בהקמה אשר הוצגו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 13 להלן).

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023 (1) (2):

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
								באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	2,252,820	195,914	-	-	283,518	81,185	2,813,437	34%
מרכז הארץ	1,847,322	803,597	320,326	205,750	155,786	-	3,332,781	41%
הצפון	64,703	437,657	627,226	133,570	-	-	1,263,156	15%
הדרום	-	381,137	334,470	108,400	-	-	824,007	10%
סה"כ מאוחד	4,164,845	1,818,305	1,282,022	447,720	439,304	81,185	8,233,381	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	51%	22%	16%	5%	5%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	4,162,512	1,818,305	1,226,692	447,720	439,304	81,185	8,175,718	
אחוז מסך שווי הנכסים	51%	22%	15%	6%	5%	1%	100%	

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 629 מיליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 86.6 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

(2) לא כולל קרקע ונכסים בהקמה אשר הוצגו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיפים 12 ו-13 להלן).

9.3 פילות NOI לפי אזורים ושימושים

פילות NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024:

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	NOI-ה	% מסך
								באלפי ש"ח	
תל אביב וגוש דן	141,243	13,162	-	-	17,218	4,722	176,345	36%	
מרכז הארץ	73,066	53,585	20,103	15,412	12,329	-	174,495	36%	
הצפון	4,537	28,898	39,957	10,163	-	-	83,555	17%	
הדרום	-	25,871	17,291	7,723	-	-	50,885	11%	
סה"כ מאוחד	218,846	121,516	77,351	33,298	29,547	4,722	485,280	100%	
אחוז מסך NOI-ה	45%	25%	16%	7%	6%	1%		100%	
סה"כ חלק החברה	218,358	121,333	74,514	33,298	29,547	4,722	481,772		
אחוז מסך NOI-ה	45%	25%	16%	7%	6%	1%		100%	

פילות NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023:

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	NOI-ה	% מסך
								באלפי ש"ח	
תל אביב וגוש דן	136,558	10,037	-	-	17,352	4,533	168,480	40%	
מרכז הארץ	51,314	48,905	13,467	13,801	11,147	-	138,634	32%	
הצפון	4,405	26,701	36,047	9,821	-	-	76,974	18%	
הדרום	-	23,284	11,135	7,429	-	-	41,848	10%	
סה"כ מאוחד	192,277	108,927	60,649	31,051	28,499	4,533	425,936	100%	
אחוז מסך NOI-ה	45%	26%	14%	7%	7%	1%		100%	
סה"כ חלק החברה	192,136	108,927	57,890	31,051	28,499	4,533	423,036		
אחוז מסך NOI-ה	45%	26%	14%	7%	7%	1%		100%	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 :

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך NOI-ה
								באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	120,923	11,678	-	-	11,382	1,724	145,707	35%
מרכז הארץ	88,198	45,906	11,547	13,172	11,293	-	170,116	40%
הצפון	4,071	24,645	31,358	9,074	-	-	69,148	16%
הדרום	-	21,873	7,500	7,045	-	-	36,418	9%
סה"כ מאוחד	213,192	104,102	50,405	29,291	22,675	1,724	421,389	100%
אחוז מסך NOI-ה	51%	25%	11%	7%	5%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	213,045	104,102	47,886	29,291	22,675	1,724	418,723	
אחוז מסך NOI-ה	51%	25%	11%	7%	5%	1%	100%	

9.4 פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 :

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השערך
								באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	(8,345)	8,901	-	-	7,186	5,679	13,421	9%
מרכז הארץ	(21,487)	18,500	11,175	10,200	4,751	-	23,139	15%
הצפון	8,170	8,591	46,525	27,244	-	-	90,530	61%
הדרום	-	4,542	9,677	8,125	-	-	22,344	15%
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד	(21,662)	40,534	67,377	45,569	11,937	5,679	149,434	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(2,659)	(1,546)	-	(1,535)	-	-	(5,740)	
סה"כ מאוחד	(24,321)	38,988	67,377	44,034	11,937	5,679	143,694	
אחוז מסך השערך	(17%)	27%	47%	31%	8%	4%	100%	
סה"כ חלק החברה	(24,121)	38,988	62,066	44,034	11,937	5,679	138,583	
אחוז מסך השערך	(17%)	28%	45%	32%	8%	4%	100%	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השערך	אזורים
									באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	(3,872)	(17,892)	-	-	(1,293)	(6,138)	(29,195)	(12%)	
מרכז הארץ	156,759	7,677	44,903	12,170	83	-	221,592	92%	
הצפון	(4,209)	12,720	30,071	(8,284)	-	-	30,298	13%	
הדרום	-	11,701	618	4,600	-	-	16,919	7%	
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד	148,678	14,206	75,592	8,486	(1,210)	(6,138)	239,614	100%	
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(7,286)	(1,121)	(15,746)	-	-	-	(24,153)		
סה"כ מאוחד	141,392	13,085	59,846	8,486	(1,210)	(6,138)	215,461		
אחוז מסך השערך	66%	6%	28%	4%	(1%)	(3%)		100%	
סה"כ חלק החברה	141,528	13,085	58,406	8,486	(1,210)	(6,138)	214,157		
אחוז מסך השערך	66%	6%	28%	4%	(1%)	(3%)		100%	

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השערך	אזורים
									באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	138,076	3,406	-	-	27,295	-	168,777	36%	
מרכז הארץ	62,765	66,045	24,189	9,720	5,881	-	168,600	35%	
הצפון	5,224	26,693	54,588	5,498	-	-	92,003	19%	
הדרום	-	30,017	10,269	6,199	-	-	46,485	10%	
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד	206,065	126,161	89,046	21,417	33,176	-	475,865	100%	
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(16,351)	(1,121)	-	-	(7,818)	(5,314)	(30,604)		
סה"כ מאוחד	189,714	125,040	89,046	21,417	25,358	(5,314)	445,261		
אחוז מסך השערך	42%	28%	20%	5%	6%	(1%)		100%	
סה"כ חלק החברה	189,314	125,040	86,793	21,417	25,358	(5,314)	442,608		
אחוז מסך השערך	43%	28%	19%	5%	6%	(1%)		100%	

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

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

מלונאות			בתי חולים סיעודיים			תעשייה ולוגיסטיקה			מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנתיימה ביום ⁽¹⁾												אזורים	
31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024		
85	89	-	-	-	-	151	152	⁽³⁾ 122	126	תל אביב וגוש דן			
-	-	-	-	-	-	80-376	56-287	53-344	57-366	טווח ⁽²⁾			
-	-	77	82	48	48	87	93	76	77	מרכז הארץ			
-	-	-	-	32-72	27-73	21-520	29-513	29-114	30-106	טווח ⁽²⁾			
-	-	72	75	25	27	104	108	38	41	הצפון			
-	-	-	-	16-62	15-73	42-338	17-354	34-80	35-83	טווח ⁽²⁾			
-	-	58	60	28	30	80	86	-	-	הדרום			
-	-	-	-	18-48	19-54	26-190	28-197	-	-	טווח ⁽²⁾			

- (1) נכסים שנרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי, נלקחו בחשבון על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים. יצוין, כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- (2) הטווח הרחב במחירי השכירות בכל האזורים ולכל השימושים, נובע, בין היתר, משוני בטיב הנכס המושכר, מיקומו, מצבו, רמת הגמר, אפילו באותו מבנה, ופרמטרים נוספים.
- (3) הוצג מחדש.

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

מלונאות			בתי חולים סיעודיים			תעשייה ולוגיסטיקה			מסחר		משרדים		שימושים		
לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12 2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12 2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12 2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12 2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12 2024	אזורים
100%	100%	100%	-	-	-	-	-	-	92.2%	87.7%	86.7%	96.4%	94.0%	95.3%	תל אביב וגוש דן
-	-	-	100%	100%	100%	87.1%	96.4%	96.4%	97.9%	98.9%	98.9%	83.1% (2)	87.2% (2)	87.2% (2)	מרכז הארץ
-	-	-	100%	100%	100%	98.0%	98.0%	97.9%	97.3%	97.9%	98.1%	99.4%	95.7%	94.3%	הצפון
-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	96.9%	97.9%	99.0%	-	-	-	הדרום

- (1) ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי החברה הינו כ- 96.3% (כ- 97.8% בנטרול אינפנייטי פארק ברעננה) (כ-95.5% ליום 31 בדצמבר 2023).
- (2) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר (כ- 51 אלף מ"ר בשנת 2023) אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה (לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, ראו בסעיף 17.1 להלן).

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

מלונאות		חניונים		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
ליום 31 בדצמבר												אזורים
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
1	1	4	4	-	-	-	-	2	2	12	12	תל אביב וגוש דן
-	-	1	1	1	1	3	3	5	5	7	7	מרכז הארץ
-	-	-	-	2	2	10	11	2	2	1	1	הצפון
-	-	-	-	1	1	3	3	2	2	-	-	הדרום
1	1	5	5	4	4	16	17	11	11	20	20	סה"כ מספר נכסים מניבים

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

(2) ליום 31 בדצמבר 2024, נכסי החברה המניבים כוללים 13 נכסים מניבים בבעלות חלקית באמצעות החזקה בחברות מוחזקות (12 נכסים ליום 31 בדצמבר 2023).

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

(1) (מאוחד)

מלונאות		חניונים		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום												
31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	31.12 2023	31.12 2024	
5.6%	5.5%	6.1%	5.9%	-	-	-	-	5.1%	5.9%	6.3%	6.2%	תל אביב וגוש דן
-	-	7.2%	7.7%	6.7%	6.9%	6.3%	6.1%	6.1%	6.5%	6.2%	5.4%	מרכז הארץ
-	-	-	-	7.4%	6.4%	5.7%	5.8%	6.4%	6.7%	6.8%	6.2%	הצפון
-	-	-	-	6.9%	6.6%	4.9%	5.0%	6.2%	6.6%	-	-	הדרום

(1) הנתונים בטבלה לעיל משקפים את התשואה המתקבלת מחלוקת ה-NOI שנצבר בפועל במהלך השנה (ה-NOI של נכסים אשר נרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה), בשווי הנכסים המניבים בסוף השנה, בניכוי שווי זכויות נוספות.

9.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

9.9.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי:

מאוחד (באלפי ש"ח)			
ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024		
8,233,381	8,683,945	סך הכל שווי נדל"ן להשקעה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
48,492	44,281	סך הכל נכסים בהקמה וקרקעות	
8,281,873	8,728,226	סך הכל	
(1,092,763)	(1,050,037)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
7,189,110	7,678,189	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי

9.9.2. התאמת NOI לערכים בדוח על הרווח הכולל:

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
421,389	425,936	485,280	סך הכל NOI	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(55,846)	(68,566)	(68,114)	בנטרול הצגה של NOI בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
365,543	357,370	417,166	NOI בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

9.9.3. התאמת רווחי (הפסדי) שערך לערכים בדוח על הרווח הכולל:

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
445,261	215,461	143,694	סך הכל רווחי שערך	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(36,492)	17,735	(43,892)	בנטרול הצגה של הפסדי (רווחי) שערך בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
408,769	233,196	99,802	סעיף התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

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

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים ⁽¹⁾ (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים ⁽²⁾ (באלפי ש"ח)		
26,300	50	6,586	118,160	רבעון 2	שנת 2025
11,377	39	6,309	112,102	רבעון 3	
18,021	55	6,102	110,476	רבעון 4	
9,477	44	5,939	107,298	שנת 2026	
109,928	269	16,313	368,010	שנת 2027	
90,580	197	9,927	289,162	שנת 2028	
78,012	121	5,983	223,881	שנת 2029 ואילך	
317,305	190	9,079	795,532	סה"כ	
661,000	965	66,238	2,124,621		

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו על פי נתוני ההכנסות מרכיבים משתנים הידועים ביום 31 בדצמבר 2024. הכנסות אלה אינן בשליטתה של החברה, ואין וודאות כי ההכנסות מרכיבים משתנים בפועל תהינה כמפורט בטבלה לעיל.

(2) ההכנסות לעיל אינן כוללות הכנסות בגין חוזי שכירות חתומים מנכסים בהקמה ו/או מהשבחות לנכסים.

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע הצופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה, ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב סיום הסכמי שכירות כתוצאה מגורמים התלויים בשוכרים.

11. שוכרים עיקריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, אין לחברה שוכרים עיקריים.

12. קרקעות

שנה שנסתיימה ביום	משתנים		אזור
	31.12.2023	31.12.2024	
72,407	61,588	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של החברה כלולה בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	אזור תל אביב וגוש דן- חלק החברה בחברה כלולה (1)
כ- 5.6 דונם	כ- 5.6 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	
כ- 9,000 מ"ר עיקרי	כ- 9,000 מ"ר עיקרי	מסחר ומשרדים	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)
17,385	-	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
כ- 6.5 דונם	-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה	אזור הצפון(2)
כ- 4,800 מ"ר עיקרי	-	מסחר	
10,946	-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	אזור הצפון- חלק החברה בחברה בת (3)
כ- 13.4 דונם	-	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	
כ- 6,700 מ"ר עיקרי	-	תעסוקה ומסחר	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)
67,312	67,744	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
כ- 67 דונם	כ- 67 דונם	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	אזור הצפון- חלק החברה בעסקה משותפת (4)
כ- 57,000 מ"ר עיקרי	כ- 57,000 מ"ר עיקרי	תעשייה ואחסנה	
8,710	8,932	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של החברה כלולה בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	אזור הצפון- חלק החברה בחברה כלולה (5)
כ- 16.5 דונם	כ- 16.5 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	
כ- 13,500 מ"ר עיקרי	כ- 13,500 מ"ר עיקרי	תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)
215,288	136,042	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
כ- 97.7 דונם	כ- 66.5 דונם	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה	אזור הדרום- חלק החברה בעסקה משותפת (6)
כ- 11,000 מ"ר עיקרי	כ- 10,600 מ"ר עיקרי	מסחר	
כ- 103,000 מ"ר עיקרי	כ- 61,100 מ"ר עיקרי	תעסוקה	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים

- (1) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה כלולה המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה- 45%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(12) לדוחות הכספיים.
- (2) חלק מנכס נדל"ן מניב (חלק החברה 60%). בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מוצג בנכסים בהקמה, ראו סעיף 13 להלן.
- (3) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה בת. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה- 67%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים. בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מוצג בנכסים בהקמה, ראו בסעיף 13 להלן.
- (4) הקרקע מוחזקת על-ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה- 67%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(9) לדוחות הכספיים.
- (5) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה כלולה המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה- 50%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(6) לדוחות הכספיים. מספרי השוואה הוצגו מחדש.
- (6) הקרקע מוחזקת על-ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 90%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(3) לדוחות הכספיים. בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 חלק מהקרקע מוצגת בנכסים בהקמה, ראו בסעיף 13 להלן. מספרי השוואה הוצגו מחדש.

13. נכסים בהקמה

שנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
1	-	-	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור המרכז- תעשייה ולוגיסטיקה
14.5	-	-	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר)	
18,289	-	-	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
56,478	-	-	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
11,420	-	-	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
11,420	-	-	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
46%	-	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי המישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
2	2	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון- תעשייה ולוגיסטיקה חלק החברה בעסקה משותפת
7.3	7.3	1.4	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר)	
8,772	17,312	2,342	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
14,761	32,073	6,210	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	
17,118	6,400	7,002	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
24,825	12,420	10,148	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
100%	100%	100%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	2,357	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי המישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור המרכז- תעשייה ולוגיסטיקה חלק החברה בעסקה משותפת
20.1	20.1	20.1	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר)	
14,315	33,767	48,758	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
49,580	83,347	133,424	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	
34,779	61,080	16,576	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
69,558	61,080	16,576	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
100%	100%	100%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	9,484	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי המישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	

שנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
-	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון-מסחר
-	-	7.2	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
-	-	2,778	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	-	20,163	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	-	39,197	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	103,151	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	-	48%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון-מסחר ומשרדים חלק החברה בחברה בת
-	-	7.9	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
-	-	14,435	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	-	25,381	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	-	40,920	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	40,920	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	-	38%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הדרום-מסחר תעשייה ולוגיסטיקה חלק החברה בעסקה משותפת
-	-	42.8	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
-	-	7,016	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	-	87,758	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	-	114,881	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	249,742	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	-	9.5%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	

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

14. רכישת ומכירת נכסים

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

רכישת ומכירת נכסים ⁽¹⁾				
שנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
6	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	תל אביב וגוש דן - רכישת נכסים
437,001	95,813	70,205	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
22,911	⁽⁴⁾	3,834	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
44,183	3,064	2,052	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	
1	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	איזור מרכז הארץ - רכישת נכסים
87,935	3,286	24,535	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
5,325	319	1,805	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
6,629	639	1,862	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	
-	2	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	איזור מרכז הארץ - מכירת נכסים וזכויות
-	133,677	-	תמורה ממימוש נכסים וזכויות שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
-	9,089	-	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
-	16,085	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	
-	-	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	
1	1	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	איזור הצפון - מכירת נכסים (קרקע)
26,981	13,103	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
-	-	-	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	
12,081	3,974	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	איזור הדרום - רכישת נכסים
11,944	209,746	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
646	8,100	-	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
2,500	17,954	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	

- (1) כולל רכישות ומכירות של חלקים מנכסים מניבים של החברה. לפרטים נוספים בדבר רכישות ומכירות נכסים בשנת 2024 ראו ביאור 6(א) וביאור 7(ג) לדוחות הכספיים.
- (2) עלות רכישה או מכירה של נכסים כוללת בנוסף או בניכוי לעלות הנכס גם עלויות נלוות (ובכלל זה: מס רכישה, דמי תיווך, שכ"ט עו"ד וכדומה).
- (3) ה- NOI של נכסים שנרכשו/נמכרו במהלך שנה מסוימת חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.
- (4) כולל נכס שנרכש ביום 31 בדצמבר 2023, ואשר לא נכלל NOI בגינו.

15. נכסים מניבים מהותיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, אין לחברה נכסים מניבים מהותיים. לפרטים בדבר נכסים מהותיים מאוד, ראו סעיף 17 להלן.

16. התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי

לפרטים בנוגע להתאמה לרווחי FFO ראו סעיף 1.5 בדוח הדירקטוריון.

17. נכסים מניבים מהותיים מאוד

לחברה שני נכסים מניבים מהותיים מאוד: מתחם משרדים הממוקם ברעננה ומגדל היובל הממוקם בתל אביב.

17.1. מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

17.1.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	
שם הנכס:	אינפיניטי פארק
מיקום הנכס:	צומת רעננה
שטחי הנכס:	91,472 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 2,200 מקומות חניה ⁽¹⁾
מבנה האחזקה בנכס:	החזקה ישירה של כ-60% בנכס
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ-60% ⁽¹⁾
ציון שמות השותפים לנכס:	סען מרכזים בע"מ וגני שפע בנין והשקעות בע"מ ⁽²⁾
תאריך רכישת הנכס:	10.8.2022 / 14.7.2014 / 24.5.2011 / 9.3.2008 / 20.3.2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה נרשמו על שם החברה. חלק מזכויות הבעלות בתהליך רישום.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ראו סעיף 17.1.6.
נושאים מיוחדים:	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	החזקה ישירה בחלק היחסי בנכס

(1) נתוני נכס זה מוצגים על-פי חלקה של החברה בנכס, כיוון שהערכת השווי של הנכס נעשתה גם היא עבור חלקה של החברה בנכס. לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ראו סעיף 17.1.6.

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

17.1.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס	2022	2023	2024	בתאריך רכישת הנכס
חלק התאגיד בנכס	כ- 66%	כ- 60%	כ- 60%	
שווי הוגן בסוף שנה ⁽¹⁾	670,750	1,185,820	1,255,500	534,694
(הפסדי) רווחי שערך ⁽²⁾	8,161	140,475	(25,423)	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה	-	-	-	20.3.2007 9.3.2008 24.5.2011 14.7.2014 10.8.2022
שיעור תפוסה ממוצע	⁽³⁾ 92%	⁽³⁾ 37%	⁽³⁾ 46%	100%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	⁽⁸⁾ 28,908	⁽⁸⁾ 28,616	43,841	
סה"כ הכנסות	49,583	15,602	37,846	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽⁴⁾	88	103	94	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	85	94	85	
NOI ⁽⁵⁾	47,866	12,843	34,286	
NOI מותאם ⁽⁶⁾	54,812	32,382	43,068	
שיעור תשואה בפועל	7.7%	1.1%	2.7%	
שיעור תשואה מותאם	8.2%	⁽⁷⁾	⁽⁷⁾	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	13	23	33	

- (1) השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 89.5 מיליון ש"ח (כ-86.6 מיליון ש"ח בשנת 2023 וכ-81.5 מיליון ש"ח בשנת 2022), ואינו כולל שווי זכויות נוספות בסך של כ-232.2 מיליון ש"ח בשנת 2022.
- (2) הפסדי השערך בשנת 2024 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה. בניכוי הוצאות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו בשנת 2024 הינו כ- (28.3) מיליון ש"ח (בשנת 2023, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- 135.4 מיליון ש"ח. בשנת 2022, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- (6.1) מיליון ש"ח).
- (3) שיעור תפוסה ממוצע כולל כ- 35 אלף מ"ר פנויים אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם (כ-51 אלף מ"ר בשנת 2023 וכ- 30 אלף מ"ר בשנת 2022). לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 17.1.6 להלן.
- (4) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול ולפני ניכוי דמי חכירה).
- (5) ה-NOI הינו בניכוי דמי חכירה, שסכומם ליום 31 בדצמבר 2024 הוא כ- 1.2 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.
- (6) ה-NOI המותאם בשנים 2024 ו-2023 אינו כולל הנבה חזויה משטחים מושכרים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם ואינו כולל הנבה משטחים פנויים.
- ה-NOI המותאם בשנת 2022 משקף את ה-NOI בתקופת ההסכם עם אמדוקס.
- ה-NOI של חלק מהנכס אשר נרכש במהלך בשנת 2022 חושב בהנחה כי הפיק הכנסות כל השנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17.1.6 להלן.
- (7) בנטרול שווי הוגן של כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם, שיעור התשואה המותאם הינו כ- 5.0% (בשנת 2023 בנטרול שווי הוגן של כ- 51 אלף מ"ר, שיעור התשואה המותאם הינו כ- 5.6%).
- (8) השטחים המושכרים בפועל אינם כוללים כ- 12 אלפי מ"ר מושכרים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה באינפיניטי קמפוס ברעננה.

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס
כ- 66%	כ- 60%	כ- 60%	חלק התאגיד בנכס
			הכנסות
49,583	15,602	37,846	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
49,583	15,602	37,846	סה"כ הכנסות
			עלויות
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול ⁽¹⁾
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
(1,717)	(2,759)	(3,560)	הוצאות אחרות
(1,717)	(2,759)	(3,560)	סה"כ עלויות
			רווח
47,866	12,843	34,286	NOI

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

17.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

אין לחברה שוכרים עיקריים בנכס.

17.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ- 60% באלפי ש"ח
167,131	41,316	42,925	44,634	44,377	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אמדן) ⁽¹⁾
167,131	41,316	42,925	44,634	44,377	סה"כ

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

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

17.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת, ועומד בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2 לדוח דירקטוריון.

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

17.1.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד שלישי (ראה ביאור 6(ז)(3) לדוחות הכספיים), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.
- לחברה שעבודים על זכויותיה בחלק ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה (ראה ביאור 6(א)(1) לדוחות הכספיים), הנועדו להבטיח כלפי הבנק שהעניק ליווי לשותף של החברה במתחם, את התחייבותה של החברה לממן את חלקה היחסי בפרויקט, וכן נועדו להבטיח את המימוש השלם של הפרויקט, במקרה של מימוש על ידי הבנק. השעבודים יוסרו בחלקם עם סיום הבניה וביצוע תשלומים בקשר לכך, ובחלקם האחר לאחר שייפרע חובו של השותף במתחם כלפי בעל השעבוד (בהתאם להתחייבות השותף - תוך 12 חודשים מסיום הבניה). במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.

17.1.8 פרטים אודות הערכת השווי (1)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס
כ- 66%	כ- 60%	כ- 60%	חלק התאגיד בנכס
670,750	1,185,820	1,255,500	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
דברת אולפינר	דברת אולפינר	דברת אולפינר	זהות מעריך השווי (2)
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
הכנסה + השוואה	הכנסה + השוואה	הכנסה + השוואה	מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
21,696	51,841	56,667	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנקח (בחשבון בחישוב (מ"ר))
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי
64	78	81	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) (לא כולל חניות)
14,707	48,590	54,773	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
5.75%-7.25%	5.75%-7.50%	5.75%-7.50%	שיעור היוון שנקח לצורך הערכת השווי (3)
משרדים- 37,316 אחסנה- 2,058 חניות- 1,130	משרדים- 37,316 אחסנה- 2,058 חניות- 991	משרדים- 32,361 מסחר- 435 אחסנה- 2,009 חניות- 939	שטחים ברי-השכרה (Gross Leasable Area) שנקחו (בחשבון בחישוב (מ"ר / כמות חניות))
משרדים- 8,800 אחסנה- 4,500 חניות- 80,000	משרדים- 9,450 אחסנה- 5,000 חניות- 90,000	משרדים- 10,000 מסחר- 25,000 אחסנה- 4,000 חניות- 120,000	מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנקח בחישוב (ש"ח)
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
(23,500)	(63,300)	(65,300)	עליה של 0.5%
27,500	74,200	76,500	ירידה של 0.5%
(40,500)	(40,370)	(35,744)	ירידה של 1,000 ש"ח למ"ר/מקום חניה
40,500	40,370	35,744	עליה של 1,000 ש"ח למ"ר/מקום חניה

- (1) הערכת השווי מצורפת לדוח זה.
(2) לפרטים בנוגע למהותיות מעריכי השווי, ראו סעיף 3 לנספח ד' בדוח הדירקטוריון.
(3) שיעור היוון בהערכת שווי של נכס משקלל בתוכו פרמטרים שונים, ובהם דמי השכירות ביחס לדמי שכירות שוק, תקופת השכירות, איתנות השוכר ואלטרנטיבות השימוש בנכס.

17.2. מגדל היובל

17.2.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	
שם הנכס:	מגדל היובל
מיקום הנכס:	תל אביב
שטחי הנכס (מוצג לפי 100%):	73,340 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 1,300 מקומות חניה
מבנה האחזקה בנכס:	החזקה מלאה (100%) בתאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), המחזיקה בנכס, וכן החזקה ישירה ב- 50% מ- 3 קומות ספציפיות ⁽¹⁾
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	50%
ציון שמות השותפים לנכס:	אפי נכסים בע"מ
תאריך רכישת הנכס:	31.12.2023 / 01.05.2019
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה מהוות מרמ"י
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות הבעלות על שם מדינת ישראל. חלק מזכויות החכירה רשומות על שם חברת מחצית היובל.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים:	כ-45 אלף מ"ר ("השטח המושכר") וכ-550 חניות מושכרים למדינת ישראל. למדינה היתה אופציה לרכוש את השטח המושכר, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם. בחודש נובמבר 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה ובחודש ינואר 2025 נמכר למדינת ישראל השטח המושכר לה בשלמותו (ללא מקומות החניה).
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עסקה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני וכן החזקה ישירה בחלק יחסי ב- 3 קומות ספציפיות בנכס

(1) בחודש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותפה עם בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("הבנק") לרכישה משותפת (בחלקים שווים) של כל זכויותיו של הבנק ב- 3 קומות במגדל היובל ("העסקה"). העסקה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2023. עם השלמת העסקה, מחזיקות יחד החברה ואפי נכסים, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

17.2.2 . נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%) באלפי ש"ח	2024	2023	2022	רכישת הנכס בתאריך
שווי הוגן בסוף שנה	685,873 ⁽¹⁾	692,050	609,500	714,000
(הפסדי) רווחי שערך	(6,579)	(13,543)	26,407	עלות הרכישה (כולל הוצאות רכישה):
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה	-	-	-	מועד הרכישה: 01.05.2019 31.12.2023
שיעור תפוסה ממוצע	94%	99%	100%	שיעור תפוסה: 98% ⁽⁴⁾
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	35,557	32,909	33,604	
סה"כ הכנסות ⁽²⁾	43,732	42,495	40,826	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽²⁾	106	106	101	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)	130	116	-	
NOI	39,536	40,190	38,946	
NOI מותאם	42,100	41,596	39,852	
שיעור תשואה בפועל	5.8%	5.8% ⁽³⁾	6.4%	
שיעור תשואה מותאם	6.1%	6.0% ⁽³⁾	6.5%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	19	22	24	

- (1) השווי ההוגן כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב שנמכר בחודש ינואר 2025, וסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 בדצמבר 2024, בסכום של כ- 279,773 אלפי ש"ח.
- (2) הכנסות ודמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- (3) בנטרול שווי הוגן של תוספת 3 קומות שנרכשו ביום 31 בדצמבר 2023 ולא הניבו במהלך שנת 2023, שיעור תשואה בפועל בשנת 2023 הינו 6.5% ושיעור תשואה מותאם בשנת 2023 הינו 6.7%.
- (4) שיעור התפוסה לא כולל תוספת 3 קומות פנויות שנרכשו ביום 31 בדצמבר 2023.

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

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות			
מדמי שכירות – קבועות	43,044	41,582	39,959
מדמי שכירות – משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	1,671	1,919	1,865
מהפעלת חניונים	688	913	867
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	45,403	44,414	42,691
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	(5,867)	(4,224)	(3,745)
פחת (ככל שנרשם)	-	-	-
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות	(5,867)	(4,224)	(3,745)
רווח			
NOI	39,536	40,190	38,946

17.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר, בשנת 2024	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)
מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות (שנים)	התקופה שנותרה (שנים)					
אין	אין	צמוד למדד	-	-	כן	משרדי ממשלה שונים	לא	62%	מדינת ישראל

ביום 31 בדצמבר 2024 הסתיימה תקופת השכירות של מדינת ישראל (אשר היוותה שוכר עיקרי) בשטחים שהושכרו לה במגדל היובל. מדינת ישראל מימשה את האופציה שהיתה לה ורכשה את השטח שהיה מושכר לה, בשלמות, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם עם המדינה.

17.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50% באלפי ש"ח)
3,973	5,587	9,789	13,059	15,917	מרכיבים קבועים
212	139	139	1,083	1,400	מרכיבים משתנים (אמדן)
4,185	5,726	9,928	14,142	17,317	סה"כ

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

17.2.6. נתונים בדבר מימון מסוים

מגדל היובל			
הלוואות	מימון מסוים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)		
309,734	הלוואות לזמן קצר :	31.12.2024	חלק החברה בהלוואות של עסקה משותפת המוצגת בדוח על המצב הכספי לפי שיטת השווי המאזני
-	הלוואות לזמן ארוך :	(באלפי ש"ח)	
24,356	הלוואות לזמן קצר :	31.12.2023	המאזני
299,484	הלוואות לזמן ארוך :	(באלפי ש"ח)	
309,734	שווי הוגן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) :		
14.07.2011	תאריך נטילת ההלוואות המקוריות על ידי העסקה המשותפת :		
441,000	גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח) :		
3.98%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024 :		
אחת לרבעון	מועד פירעון קרן וריבית :		
בהסכם ההלוואות נקבעו יחסי כיסוי של דמי השכירות והכנסות נוספות ביחס לתשלומי ההלוואות, שהעיקריים בהם : רצועה ממשלתית - מעל 1.1 (קדימה ואחורה) רצועה מסחרית - מעל 1.15 שנתי קדימה, ומעל 1.2 שנתי אחורה.			תניות פיננסיות מרכזיות :
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות : עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		

מגדל היובל	
הלוואות	מימון מסוים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)
כן	האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח?
כן	האם מסוג Non-Recourse? (לעניין זה, Non-Recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)

הגופים המממנים העמידו למחצית היובל הלוואות המורכבות משתי רצועות חוב, צמודות למדד, אשר שולמו למממן מדי רבעון, ועמדו לפירעון סופי בשנת 2029, ולא יאוחר ממועד סיום הסכם השכרת הנכס למינהל הדיור הממשלתי. כמו כן, במסגרת ההסכם התחייבה מחצית היובל לעמוד בכל עת, כל עוד לא נפרעו ההלוואות במלואן, באמות מידה פיננסיות מסוימות. ליום הדוח על המצב הכספי, עמדה מחצית היובל באמות מידה אלו.

בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נפרעו ההלוואות במלואן על ידי מחצית היובל, בעקבות מימוש האופציה של מדינת ישראל לרכישת השטח שהיה מושכר לה במגדל היובל, והזכות לפירעון מוקדם שעמדה למחצית היובל בהסכמי המימון שלה עם הגופים המממנים.

17.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

משכנתא על הבניין וזכויות החכירה בקרקע, שיעבוד על חשבונות בנק וכל התקבולים על פי הסכמי השכירות – דרגה ראשונה. כאמור, בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נפרעו ההלוואות במלואן והוסרו השעבודים בגינן.

17.2.8 . פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 ⁽¹⁾	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (50%)	
609,500	692,050	406,100	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
משה פרידמן ורענן דוד	משה פרידמן ורענן דוד	משה פרידמן ורענן דוד	זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
הכנסה	הכנסה+השוואה	הכנסה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
33,604	33,604	13,838	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (Gross Leasable Area)	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי	
101	102	147	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) ⁽²⁾	
40,541	41,280	24,448	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
6.25%-7.50%	6.05%-7.60%	5.96%-7.50%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי ⁽³⁾	
-	3,064	-	שטחים ברי-השכרה שנלקחו בחשבון בחישוב (מ"ר) (Gross Leasable Area)	
-	24,000	-	מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
(15,500)	(15,500)	(21,300)	עליה של 0.5%	שיעור היוון בגישת היוון תזרימי מזומנים
18,500	18,500	24,400	ירידה של 0.5%	
-	(3,060)	-	ירידה של 1,000 ש"ח למ"ר	שווי בגישת השוואה
-	3,060	-	עליה של 1,000 ש"ח למ"ר	

- (1) השווי המוצג לעיל אינו כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב שנמכר בחודש ינואר 2025, וסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 בדצמבר 2024, בסכום של כ- 279,773 אלפי ש"ח.
- (2) דמי השכירות החודשיים המייצגים הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).
- (3) טווח שיעורי היוון עיקריים, לא כולל הכנסות אחרות (לרבות חשמל, עודפי ניהול וכיו"ב).

18. תחרות

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

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

- 18.1. באמצעות המשך רכישה וייזום של נכסים מניבים ושמירה על היקף פעילות שהינו משמעותי בתחום;
- 18.2. באמצעות השבחתם של נכסיה הקיימים;
- 18.3. באמצעות ניצול יתרון הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין וכאפיק השקעה אטרקטיבי עבור משקיעים פוטנציאלים;
- 18.4. באמצעות היכרותה העמוקה של הנהלת החברה הן עם ענף הנדל"ן המניב, לרבות מוכרים פוטנציאלים של נכסים, מתווכים וכדומה והן עם שוק ההון, לרבות איתור וגיוס משקיעים נוספים;
- 18.5. תמהיל השימושים המגוון של נכסיה המניבים של החברה (משרדים, מסחר, לוגיסטיקה, תעשייה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, משפרים את היכולת התחרותית של החברה ופותחים בפניה אפשרויות התרחבות נוספות בקרב קהלי יעד שונים.

19. הון אנושי

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

ביום 21 בספטמבר 2023 הודיע המנהל הכללי של החברה דאז, מר שמואל סייד, על רצונו לסיים את כהונתו כמנהל כללי של החברה. דירקטוריון החברה אישר את מינויו של מר שמואל רופא כמנהל כללי של החברה מטעמה של חברת הניהול. ביום 1 בינואר 2024 מר שמואל רופא החל לכהן כמנהל הכללי של החברה ומר שמואל סייד החל לכהן כסמנכ"ל בחברה.

המנהל הכללי החדש של החברה, מר שמואל רופא, מועסק על-ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שרותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה ואשר נושאת בעלות שכרו במלואה. להרחבה בנוגע להסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק זה.

בנוסף, חברת הניהול מעמידה לרשות החברה, במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה, את שירותיהם של סמנכ"ל הכספים, סמנכ"לים נוספים, יועצת משפטית, חשב ושירותי עובדים נוספים, והיא נושאת בעלות שכרם.

חברת הניהול מסרה לחברה כי 37 עובדים העניקו מטעמה שירותים לחברה נכון ליום

31 בדצמבר 2024 (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2023).

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים נוספים במצבת העובדים המועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול, פרט למינויו של מר שמואל רופא כמנהל הכללי של החברה בחודש ינואר 2024, כמפורט לעיל, ולקליטתו של סמנכ"ל הנדסה חדש בחודש יולי 2024.

19.2. הסכמי העסקה

הסכמי העסקה של העובדים שמועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול נכרתים בינם לבין חברת הניהול, והחברה אינה צד להם. כפי שנמסר לחברה, העסקת העובדים האמורים נעשית בחוזים אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם.

19.3. תלות

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית במי מהעובדים המועמדים לרשותה על-ידי חברת הניהול.

19.4. הכשרת עובדים

כפי שנמסר לחברה, הנהלת החברה וצוות העובדים מטעם חברת הניהול עוברים, מעת לעת ובהתאם לצורך, הדרכות והכשרות שונות בתחומים הרלוונטיים לתחומי עיסוקם.

19.5. נושאי משרה והנהלה בכירה

לפרטים נוספים בנוגע לנושאי המשרה של החברה ולתנאי העסקתם, והתגמולים המשולמים לדירקטורים, ראו תקנות 21, 26 ו-26א בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

20. הון חוזר

לפרטים בנוגע להון החוזר של החברה ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

אשראי לקוחות

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

21. מימון

21.1. כללי

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

21.2. אשראי מהותי

האשראי המהותי¹⁵ של החברה הן אגרות החוב סדרות ה', ו' ו- ז' וניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה.

לפרטים אודות אגרות החוב האמורות ודירוג החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

ניירות ערך מסחריים

בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') (נע"מ), אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת מרווח. ניירות הערך המסחריים הונפקו למחזיקים שונים, לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם על ידי המחזיקים בהודעה של 7 ימי עסקים מראש. החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של הנע"מ, בכפוף ובהתאם לתנאים בהסכם עם המחזיקים.

בהסכם עם המחזיקים החברה התחייבה לפעול לכך שכל עוד הדבר תלוי בה, עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של הנע"מ, סדרת הנע"מ תהיה מדורגת על ידי חברה שאושרה כחברה מדרגת על ידי אגף המפקח על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר בדירוג לזמן קצר כנדרש בתקנות ההשקעה של הקרנות הכספיות. ניירות הערך המסחריים מדורגים ע"י S&P מעלות בדירוג טווח קצר ilA-1+.

בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, לתקופה מירבית נוספת בת 5 שנים, עד לחודש ינואר 2029. בחודש יוני 2024 תוקנו תנאי הנע"מ, כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקון), וזאת החל מתקופת הנע"מ שהחלה ביום 7 ביולי 2024, וללא שינוי ביתר תנאי הנע"מ.

בחודש אוקטובר 2024 הנפיקה החברה נע"מ בהיקף של 157 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה, כך שלאחר ההרחבה ונכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום דוח זה, עומד היקף הנע"מ על 450 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 עמד היקף הנע"מ על 293 מיליון ש"ח).

21.3. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2024 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2024. יובהר כי הנתונים אינם כוללים הלוואות לשימוש ספציפי שנלקחו בחברות מוחזקות.

¹⁵ כהגדרתו בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15: אירוע אשראי בר דיווח (מעודכן), מיום 19 במרץ 2017.

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2024	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2024	סכום ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2024	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2024	סכום ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	
1.72%	3.76%	463,594	1.78%	3.31%	3,001,242	מקורות חוץ בנקאיים- צמוד מדד
4.96%	4.87%	450,000	-	-	-	ניירות ערך מסחריים- שקלי לא צמוד

21.4. מגבלות בקבלת אשראי

החברה התחייבה לעמוד בתנאים ובמגבלות כלפי גופים שהעמידו לטובתה מסגרות אשראי, כמפורט להלן ובביאור 17(ז) לדוחות הכספיים.

בנוסף לאמור בסעיף 21.5 להלן, על מנת לשמר את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת במגבלות המפורטות לעיל.

21.5. מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי מבנקים ונותני אשראי אחרים, הניתנות לניצול בדרך של אשראי כספי שקלי ו/או ערבויות בנקאיות. התקופה בה ניתן לנצל את האשראי במרבית ההסכמים של החברה היא עד לשנתיים ממועד חתימתם. הריבית לניצול מוגדרת מראש במרבית הסכמי האשראי, ועומדת נכון למועד זה, בעיקר בטווח של ריבית פריים בתוספת 0.2%-0.6%. למועד פרסום דוח זה, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 1,285 מיליון ש"ח, מרביתן ניתנות לניצול עד הרבעון הרביעי של שנת 2026, ומתוכן מנוצלות למועד פרסום דוח זה מסגרות אשראי בהיקף של כ- 505 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכמים מול הבנקים ונותני האשראי האחרים, החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ-500-1,100 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדליין להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%.

לפרטים נוספים אודות מסגרות האשראי ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון וביאור 17(ז) לדוחות הכספיים.

21.6. גיוס חוב

לפרטים בנוגע לאגרות החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בנוגע לגיוסי חוב של החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בנוגע לניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 8(ב) לדוחות הכספיים.

21.7. ערבויות

לפרטים בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראו ביאור 17(ט) לדוחות הכספיים.

21.8. שעבודים

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

21.9. גיוס מקורות נוספים

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

בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור. בחודש פברואר 2025 הוארך תשקיף המדף בשנה נוספת.

22.1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות¹⁶

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

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

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

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

22.1.3. סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות

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

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

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

(ב) ההכנסה לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית – "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" שהועברה לבעלי המניות לא תיחשב בידיהם כהכנסה מיגיעה אישית. משמעות הדברים היא, בין היתר, כי בשל הכנסות אלה לא תהיה

¹⁶ מקורן של הוראות סעיף 21 בחוזר מס הכנסה מיום 18 בפברואר 2018.

זכאות למדרגות המס הנמוכות להם זכאים יחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), או לפטור על הכנסה מיגיעה אישית לנכה ולעיור (סעיף 9(5) לפקודה).

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

22.1.4. שיעורי המס בקשר להכנסות החייבות שהועברו לבעלי המניות

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

(א) **חלוקות שמקורן בהכנסות לפי סעיף 12(1) או 2(6) ממקרקעין מניבים, בהכנסות לפי סעיף 12(1) משוק ההון של הקרן ובהכנסות אחרות:**

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר משיעור המס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2025 על 721,560 ש"ח (להלן: "התקרה") יהא חייב במס נוסף על חלק מהכנסתו החייבת העולה על התקרה, בשיעור של 3% (להלן: "מס יסף"). ככלל, התקרה מתואמת מידי שנה, למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025)(הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "תיקון 276"). בנוסף, החל משנת המס 2025 ובהתאם לתיקון 276, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), עלתה על התקרה, יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (ובמצטבר - 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

חברה	יחיד (שיעור מס מרבי)
23%	47%

3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו יחיד). ראו סעיף קטן 1 לעיל.

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

5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה-פטור.

6. תושב מדינה גומלת, המנהל תכנית חיסכון לגיל פרישה או תכנית חיסכון לטווח ארוך, הדומה במהותה לקופת גמל וכן קרן פנסיה תושבת מדינה גומלת (ובלבד שבמדינת המושב פטורים הרווחים שקיבלו ממס, בשל היותם רווחים על חיסכון לגיל פרישה) - פטור.

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

3. קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).

4. קרן נאמנות פטורה - פטור.

5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.

6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

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

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר מהמס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים).

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - מס חברות כאמור בסעיף קטן (א) 2) לעיל.

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

4. קרן נאמנות פטורה - 23%.

5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.

6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

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

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

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות:

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

(1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;

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

(א) הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" בפקודת מס הכנסה, אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן, בהם שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר;

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

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

(3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן, בהם שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר;

לענין פסקאות (2) ו-(3) לעיל, "הכנסות" – לרבות שבח מקרקעין, ולמעט שבח מקרקעין בשל מכירה כאמור בסעיפים 49כב, 49לג או 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין.

שיעור המס שחל לגבי הכנסות שמקורן ב"הכנסות חריגות" כהגדרתן לעיל הינו:

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

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

22.1.5. הרכב מקורות הדיבידנד שחולקו לבעלי המניות של החברה:

שנת המס/מקור הדיבידנד	2024 (*)	2023	2022
במיליוני ש"ח			
הכנסה חייבת (**)	8	8	-
שבח מקרקעין, רווח הון ופחת	156	151	153
סה"כ דיבידנד בגין שנת המס	164	159	153

(*) דיבידנד חזוי בגין רווחי שנת 2024. יובהר כי תשלום הדיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2024 צפוי להתבצע בחודש אפריל 2025.

(**) יובהר כי מלוא ההכנסה החייבת של החברה (100%) חולק באותן שנות מס.

22.1.6. ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות והעברתו לפקיד השומה

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

שיעור המס שחל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק. החברה תחשב את שיעור המס המשוקלל לכל חלוקת דיבידנד רבעונית בנפרד, בהתאם לתמהיל מקורות ההכנסה מהם מחולק הדיבידנד, אותם תקבע החברה בהתבסס על אומדן ההכנסה החייבת השנתית, שבח המקרקעין, רווח ההון ועל אומדן הפחת. החישוב ברבעון הרביעי יתבסס על מקורות ההכנסה בפועל. כתוצאה מכך עלולה להתקיים בין הרבעונים תנודתיות בשיעורי המס המשוקלל.

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

לפרטים בדבר שיעור המס הממוצע שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בפועל בשנת

2024, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון.

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

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

22.1.7. טבלה מסכמת

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

22.2. מיסים ששולמו בחו"ל

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

22.3. ניכוי במקור

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

22.3.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ- 4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, כמפורט בסעיף 22.1.7 לעיל או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין;

22.3.2. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%;

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

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

האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי המשקיעים והחברה. ביום 1 בינואר 2006, נכנס לתוקפו החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005, וביום 7 באפריל 2016, פורסם תיקון 222 שקבע הוראות חדשות לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. בחלק מהנושאים אין עדיין פרקטיקה מקובלת וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס האמורות. יצוין כי במסגרת האמור לעיל לא פורטו הוראות המתייחסות לקרן להשקעות במקרקעין לצרכי דיור להשקעה שאינן רלוונטיות לפעילות החברה במועד זה. למידע נוסף בנושא מיסוי, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

23. סיכוני סביבה ואקלים ודרכי ניהולם

המודעות הגוברת והאכיפה הסביבתית המחמירה אשר נועדה להבטיח שהפגיעה בסביבה תהפוך לסיכון פיננסי מוחשי לחברות מפרות ולגופים המממנים אותן, עלולה להוביל לחשיפת החברה למספר סיכונים.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה הכללית בניהול סיכונים והיא מבוצעת בעיקרה על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הרגולטוריות וגורמי הסיכון הפוטנציאליים, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים, ומתקבלות החלטות על דרך הטיפול בסיכונים אלה. בנוסף, הנושא נכלל בסקרי הסיכונים שהחברה מבצעת מעת לעת. כמו כן, כחלק מבדיקות הנאותות שנערכות לנכסים פוטנציאליים טרום רכישתם, קיימת התייחסות בין היתר לסיכונים סביבתיים, אשר נבדקים באופן ספציפי ככל והנושא רלוונטי לאותם הנכסים, ובמקרים הנדרשים הממצאים מוצגים להנהלת החברה ומתקיים דיון לגביהם.

בחודש פברואר 2025 השלימה החברה הערכת סיכונים מקיפה, הבוחנת את ההשפעות האפשריות של סיכוני סביבה ואקלים על פעילותה. תהליך זה נועד לתמוך בתהליכי קבלת החלטות אסטרטגיים ולחזק את מנגנוני ניהול הסיכונים בחברה.

הערכת סיכוני סביבה מתייחסת להשפעות הפוטנציאליות של גורמים סביבתיים על פעילותה העסקית של החברה ועל יכולתה להמשיך לפעול באופן תקין. סיכונים אלו עשויים לכלול אסונות טבע אשר עלולים להשפיע על נכסי החברה, לרבות על תהליכי תחזוקתם והשבחתם, ואף על המשכיות פעילותה העסקית של החברה. כמו כן, החברה נדרשת לעמוד בתקנים סביבתיים מחמירים, במטרה למנוע חשיפה לתביעות משפטיות, קנסות או פגיעה במוניטין.

הערכת סיכוני אקלים על פעילות החברה מתייחסת להשפעות הפוטנציאליות של סיכונים פיזיים וסיכוני מעבר. סיכונים פיזיים משקפים השפעות ישירות של שינויי אקלים על פעילות החברה, כגון: עלייה בתדירות ובעוצמת אירועי מזג אוויר קיצוניים, שריפות והצפות. סיכוני מעבר נובעים משינויים רגולטוריים, טכנולוגיים ושינוי שוק כחלק מהמעבר לכלכלה דלת פחמן, ועשויים לכלול, בין היתר, הטמעת כלי מיסוי כמו מס פחמן, שינוי בהעדפות השוק, וכן דרישות לשילוב מערכות ותהליכים חסכוניים באנרגיה בפרויקטים עתידיים.

תהליך הערכת הסיכונים של החברה בוצע בליווי חברת ייעוץ חיצונית, וכלל שלושה שלבים מרכזיים. ראשית, בוצעו סקירות ומיפוי סיכוני סביבה ואקלים פוטנציאליים לפעילות

החברה, וזאת באמצעות ניתוח השוואתי של חברות מקומיות ובינלאומיות בעלות מאפייני פעילות דומים לאלו של החברה, וסקירת פרסומים מקצועיים בתחום.

בשלב השני, נערכו פגישות עם גורמים מרכזיים בחברה, לצורך הערכת הסיכונים על פי קריטריוני דירוג חומרה וסבירות המקובלים בחברה. במסגרת הסקר נבחנו מגוון סיכונים פוטנציאליים העלולים להשפיע על פעילות החברה. בין הסיכונים שנבחנו נמנים שינויים בהעדפות לקוחות ומשקיעים, עמידה בדרישות רגולטוריות בתחומי סביבה ואקלים, חשיפות פיננסיות כגון עליית פרמיות ביטוח וסיכון לכיסוי ביטוחי מוגבל, השפעות שינויי האקלים על זמינות חומרי גלם ושרשרת האספקה, פגיעה אפשרית במוניטין והשלכות תפעוליות ופיננסיות שונות העלולות להיגרם לחברה כתוצאה מאירועי מזג אוויר קיצוניים ואסונות טבע.

בשלב השלישי, נערך דיון בקרב הנהלת החברה בדבר ממצאי הסקר, אישור סיכוני המפתח שזוהו בתהליך ובחינת אסטרטגיות אפשריות להפחתה והתמודדות עם סיכונים אלו.

החברה הגדירה את השפעתם הכוללת של הסיכונים על החברה כנמוכה. החברה צפויה להמשיך לעקוב אחר השפעות הסיכונים הנ"ל על פעילותה, ולבצע עדכון תקופתי של הערכת הסיכון בהתאם להתפתחויות ולשינויים עתידיים.

למועד זה, למיטב ידיעת החברה, החברה או נושא משרה בכירה בה אינם צד להליך משפטי או מנהלי מהותי הקשור לאיכות הסביבה וכן לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה אשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על החברה.

24. מגבלות ופיקוח על החברה

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

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

25. הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל

25.1. הסכם הניהול

באוגוסט 2022 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים כמפורט להלן.¹⁷ בהתאם לאמור בסעיף 25.1.10 להלן, תקופת הסכם הניהול תסתיים ביום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

השירותים:

25.1.1. במסגרת הסכם הניהול, חברת הניהול תספק לחברה, באמצעות עובדיה,

¹⁷ הסכם הניהול הנוכחי מחליף את הסכם הניהול הקודם שחל בין החברה לבין חברת הניהול החל מחודש ספטמבר 2013 ועד לפקיעתו בספטמבר 2022, לאחר שאושרה הארכת תקופתו בשנתיים נוספות בחודש ספטמבר 2020.

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

25.1.2. יובהר, כי השקעות ומימושים שמבצעת החברה על פי עצתה של חברת הניהול טעונים אישורו של דירקטוריון החברה.

25.1.3. מינוי מנהל כללי וסמנכ"ל כספים ("בעל תפקיד מרכזי") בחברה יבוצע כדלקמן:

(א) חברת הניהול תמליץ לדירקטוריון החברה על מועמד לשמש כבעל תפקיד מרכזי בכל עת שיידרש מינויו של בעל תפקיד מרכזי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.

(ב) דירקטוריון החברה יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור לעיל או לדחות את המועמד.

(ג) החליט דירקטוריון החברה שלא למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור, תמליץ חברת הניהול על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה.

(ד) דחה דירקטוריון החברה את מועמדותם של שני מועמדים אשר הומלצו על-ידי חברה הניהול, אזי דירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות בעל תפקיד מרכזי לחברה על פי בחירתו.

(ה) החברה תהיה רשאית להורות לחברת הניהול להפסיק את העסקת נושא משרה או בעל תפקיד מרכזי, לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש, במקרים שבהם אותו אדם הפר את חובת האמונים כלפי החברה בעניין מהותי או ביצע מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים מהותי או גרם לחברה נזק בזדון, או ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה שיש עמה קלון, וכתוצאה מכל אלה נגרם נזק מהותי לחברה.

לפרטים בדבר מינוי מנכ"ל חדש לחברה החל מיום 1 בינואר 2024, ראו סעיף 8 לנספח ג' של דוח הדירקטוריון.

25.1.4. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ומלוא עלות העסקתם של

העובדים הפועלים מטעמה לקידום ענייני החברה. למעט כאמור בסעיף 25.1.3. לעיל, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול.

25.1.5. למיטב ידיעת החברה, יתרת רווחיה של חברת הניהול (לאחר תשלום כל הוצאותיה) מחולקים על ידה לבעלי מניותיה, ה"ה שמואל סייד, דרור גד והפניקס בית השקעות בע"מ¹⁸ באופן יחסי לאחזקותיהם.

התחייבויות חברת הניהול:

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

25.1.7. לענין ציוד מחשוב, תוכנות מדף ותוכנות מהותיות המותאמות לחברה הוסכם כדלקמן:

25.1.7.1. ציוד מחשוב (Hardware), תוכנות מדף ("ציוד ותוכנות מדף") ותוכנה מהותית (כהגדרתה בסעיף 25.1.7.3 להלן) שנרכשו על-ידי חברת הניהול ובמימונה עבור החברה יהיו בבעלותה של חברת הניהול. הנתונים, המידע והדאטה הן בציוד ותוכנות המדף והן בתוכנה מהותית יהיו בבעלות החברה.

25.1.7.2. בתום תקופת ההסכם, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לרכוש מחברת הניהול את כל הציוד, תוכנות המדף והתוכנות המהותיות, לפי שווים ההוגן כפי שייקבע על-ידי מעריך שווי מוסכם.

25.1.7.3. טרם רכישה של מערכת תוכנה ייעודית לניהול נכסי החברה או כל תוכנה אחרת שכוללת התאמות ופיתוחים ייחודיים לחברה ("תוכנה מהותית"), החברה תהיה רשאית לבחור לרכוש בעצמה ולשאת בעצמה בעלויות הפיתוח והרכישה של התוכנה המהותית, והחברה תממן את עלויות הרכישה (לרבות עלויות שדרוג) ותהיה הבעלים הבלעדי של התוכנה המהותית.

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

¹⁸ למיטב ידיעת החברה, הפניקס בית השקעות בע"מ מחזיקה ב- 47.5% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול; כל אחד מבין ה"ה דרור גד (יו"ר הדירקטוריון) ושמואל סייד (סמנכ"ל), מחזיק ב- 26.25% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול.

הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

התחייבויות החברה:

25.1.9. החברה תהיה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט השירותים האמורים בסעיף 25.1.1 לעיל, ותישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (כגון: שכר דירקטורים, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה, הוצאות פרסום דוחות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, שכר יועצים שיועסקו על-ידה על פי החלטתה, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים וביטוח נכסי החברה, הוצאות תחזוקת הנכסים ובשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים בקשר עם רכישה ומכירה של השקעות וטיפול שוטף בנכסי החברה).

תקופת ההסכם:

25.1.10. הסכם הניהול נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2022 וחל לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

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

25.1.12. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה בכתב לחברת הניהול בכל מקרה בו מר דרור גד או מר שמואל סייד (כל אחד לחוד וביחד: "אנשי המפתח") יחדלו שניהם לכהן, מכל סיבה שהיא, בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה ומנכ"ל החברה, בהתאמה, בתוך פרק זמן של פחות מ-12 חודשים זה מזה, ומבלי שימונה לחברה מנכ"ל מחליף. לעניין זה, אם מר דרור גד יהיה מוכן לכהן כיושב ראש החברה אך לא ייבחר לתפקיד זה, לא תעמוד לחברה הזכות לסיים את ההסכם כל עוד הוא מכהן כיושב ראש הדירקטוריון של חברת הניהול. הודעה כאמור תיכנס לתוקפה בתוך 3 חודשים ממועד מסירתה. בנוסף, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם, באופן מידי, בהודעה בכתב לחברת הניהול, במקרה בו יחול שינוי בזהות בעלי השליטה בחברת הניהול ביחס למצבה במועד חתימת הסכם הניהול, בלי שהתקבל אישור החברה לשינוי זהות בעל השליטה.

25.1.13. החברה תהיה רשאית לסיים את הסכם הניהול במקרה בו יועברו מניות חברת הניהול לידי גורם אשר מתחרה בעסקי החברה או לידי גורם אשר הנו בעל מוניטין שלילי באופן שהחזקת מניות חברת הניהול על-ידו עלולה להשפיע לרעה על החברה.

התמורה:

25.1.14. **דמי ניהול שנתיים** - בגין מתן השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה בשיעורים ועל-פי המדרגות כדלקמן:¹⁹

דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית	שווי נכסי החברה
0.38%	מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח
0.25%	מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח
0.20%	מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח
0%	מעל 30 מיליארד ש"ח

"שווי נכסי החברה" – כפי שיוצגו בדוחות מאוחדים מורחבים של החברה לסוף הרבעון הקודם. מסך הנכסים (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים), ינוטרלו יתרות מזומנים חיוביות בגובה של עד יתרת משיכות של אשראי לזמן קצר שבוצעו על-ידי החברה. לעניין זה, משיכות של אשראי לזמן קצר הינן הלוואות לזמן קצר שניטלו מבנקים ו/או נותני אשראי אחרים על חשבון מסגרות האשראי של החברה. כמו כן, ינוטרלו מסך הנכסים יתרות מזומנים נטו (בניכוי משיכות של אשראי לזמן קצר, כאמור לעיל), העולות על 100 מיליון ש"ח.

"דוחות מאוחדים מורחבים" – כמשמעותם בנספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה. החברה התחייבה כי בכל דוח דירקטוריון שיפורסם על ידה תיכלל הגדרה מפורשת למונח כאמור.

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש ("מועד תשלום רבעוני"), מחושבים לפי סך נכסי החברה (תחילה לפי פרופורמה שהחברה תערך בהתאם לדוחות הקיימים במועד התשלום, ובתשלום הרבעוני העוקב תבוצע התחשבות כך שדמי הניהול יהיו מבוססים על שווי נכסי החברה, כהגדרתו לעיל).

דמי ניהול בגין נדל"ן להשקעה שנרכש או נמכר במהלך הרבעון, יחושבו ממועד רכישתו או עד מכירתו. בהתאם לכך, ישולמו דמי ניהול בגין התקופה שלאחר הרכישה ויוחזרו דמי ניהול בגין התקופה שלאחר המכירה, לפי העניין, לפי החלק היחסי של הרבעון.

25.1.15. **מענק ומניות חסומות** - בנוסף, תעניק החברה לחברת הניהול גמול משתנה בשווי שייגזר מסך שווי נכסי החברה, כשחלקו ישולם כמענק כספי תלוי ביצועים ("המענק") וחלקו האחר ישולם באמצעות הקצאת מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("המניות המוקצות"), אשר תהיינה חסומות (כמפורט בסעיף קטן (ב) להלן).

¹⁹ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 7 מיליארד ש"ח, דמי הניהול שישולמו בגין נכסים בשווי 6 מיליארד ש"ח יהיו 22.8 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, ישולם בנוסף סך של 2.5 מיליון ש"ח. במועד פרסום דוח זה, החברה נמצאת במדרגה השנייה (קרי, שווי נכסיה בין 6 מיליארד ש"ח ל-10 מיליארד ש"ח).

(א) המענק

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

הסכום המקסימלי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה

כדלקמן:

שווי נכסי החברה	סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק בגין המדרגה הרלוונטית
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.05%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

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

להלן יתוארו הפרמטרים לקביעת סכום המענק:

(1) במהלך שנה קלנדרית שלמה, שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+ של מעלות או דרוג מקביל לו²⁰, וכן שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. משקלו המוחלט של פרמטר זה בקביעת סכום המענק השנתי - 30%.

(2) תשואת FFO ריאלי - FFO (Funds From Operations) בשיעור שנתי לפי פרסומי החברה בדו"ח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי המתוקן (הממוצע המשוקלל של ההון העצמי לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו, בנטרול רווחים שנצברו והנפקות בגין תשלום מבוסס מניות במהלך השנה). בגין תשואת FFO מתחת ל-6% חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק. בגין תשואת FFO שבין 6% ל-10% חברת הניהול תהיה זכאית

²⁰ מובהר, כי הבאים להלן לא יחשבו כהפחתת דירוג: (1) שינוי אופק הדירוג של החברה ו/או הכנסת החברה לרשימת מעקב (credit watch); (2) הפחתת דירוג החברה הנובעת כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות; (3) הפחתת דירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג.

לקבל באופן יחסי (ליניארית) מענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 25.1.15(א) זה. ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 10%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(3) עמידה בתקציב NOI שנתי - יעד ה- NOI (Net Operating Income) השנתי לכל שנה קלנדרית, יהיה שווה לסכום ה- NOI הרבעוני שתפרסם החברה בדוח הכספי השנתי המתייחס לרבעון הרביעי של השנה הקודמת, כפול ארבע, או כל יעד אחר שיקבע על ידי דירקטוריון החברה בתחילת השנה הרלוונטית ("תקציב ה- NOI"). בגין עמידה בתקציב ה- NOI בשיעור שבין 90% ל-103%, על בסיס הנכסים שהיו קיימים בתחילת השנה (מדידה NOI Same Property) חברת הניהול תהיה זכאית באופן יחסי (ליניארית) למענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 25.1.15(א) זה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק אם עמדה בתקציב NOI שנתי בשיעור נמוך מ-90%. ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 103%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(ב) המניות המוקצות

השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כדלקמן:

שווי שנתי של המניות המוקצות בגין המדרגה הרלוונטית	שווי נכסי החברה
0.06%	מ-0 ועד 6 מיליארד ש"ח
0.075%	מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח
0%	מעל 10 מיליארד ש"ח

המניות המוקצות יוקצו לחברת הניהול בכל מועד תשלום רבעוני ("מנות"), בגין כל רבעון קלנדרלי מראש.

כמות המניות המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה, כפי שנקבע בבורסה

ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלבנטי (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיתקיימו).

המניות המוקצות תוחזקה בנאמנות ותהיינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד ליום 26 בספטמבר 2029 (תום תקופת הסכם הניהול), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול.

אם החברה תממש את האופציה להארכת הסכם הניהול, המניות שיוקצו עד תום הסכם הניהול ישתחררו מחסימה בתום תקופת הסכם הניהול המקורית (לפני שמתחילה תקופת האופציה), והמניות שיוקצו בתקופת האופציה תהיינה חסומות עד תום תקופת האופציה.

בכפוף לכל דין, בזמן חסימת המניות, חברת הניהול תהיה זכאית לחלק איזה מהן למי מהעובדים שלה או של חברות בנות שלה, או לנותני שירותים, לפי שיקול דעתה, והודעה מתאימה תימסר לנאמן.

25.1.16. **אופציות לעובדי חברת הניהול** - במהלך תקופת הסכם הניהול תקצה החברה אופציות לעובדי חברת הניהול או חברות בנות שלה הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול ("**האופציות**" ו-"**העובדים**"). להלן תיאור תנאי האופציות העיקריים:

- א. האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת;
- ב. האופציות יוקצו מידי חודש ספטמבר בגין שנת ההסכם העוקבת ("**מועד ההענקה**") החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול ועד שנה לפני מועד סיומו (לרבות אם הוארך תוקפו) ("**חבילה**");
- ג. השווי ההוגן של כל חבילה ייקבע על-פי נתוני יום המסחר הראשון של כל חודש ספטמבר בכל שנה, על פי מודל בלק אנד שולס, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר הון חסר סיכון לשלוש שנים, יהיה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	השווי ההוגן של כל חבילה שנתית
מ-0 ועד 7 מיליארד ש"ח	7.5 מיליון ש"ח
מעל 7 מיליארד ש"ח	תוספת ליניארית של 0.8 מיליון ש"ח לשווי האופציות עבור כל גידול של 1 מיליארד ש"ח בסך שווי נכסי החברה בדוח הכספי האחרון (שנתי או רבעוני) שפורסם לפני ההקצאה.

כמות האופציות בכל חבילה, בהתאם לאמור לעיל, תחושב על-ידי רואה החשבון של החברה.

- ד. האופציות בכל חבילה יבשילו בתום 12 חודשים ממועד הענקתן;

ה. מועד הפקיעה של כל חבילת אופציות הנו 36 חודשים ממועד הענקתה של כל חבילה ;

ו. מחיר המימוש של יחידת האופציה יחושב על פי ממוצע מחיר הסגירה המתואם של שער מניות החברה בבורסה ב- 25 ימי המסחר שקדמו ליום המסחר הראשון של חודש ספטמבר בכל שנה, בתוספת 5%.

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

בנוסף, מספקת חברת הניהול לחברה שירותי אדמיניסטרציה בתמורה חודשית בסכום שהינו זניח לחברה. לפרטים אודות התמורה ששילמה החברה לחברת הניהול עבור מתן שירותי ניהול בשנת 2024, ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

25.2. **הסכם להקמת חברה חדשה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים** - לפרטים אודות הסכם להקמת חברה למתן שירותי ניהול לנכסים מסחריים, שנחתם בין החברה לבין יוסי צבי, ראו ביאור 17(ד) לדוחות הכספיים.

26. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליך משפטי בקשר להתקשרות לרכישת "ישפרו סנטר" במודיעין, ראו ביאור 17(ג) לדוחות הכספיים.

ביום 30 בספטמבר 2024 חתמו החברה ומידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("מידאס") על הסכם רכישה לפיו רכשה החברה ממידאס את מלוא אחזקותיה של מידאס בגני שרונה (אמטא) בע"מ, במסגרתו התחייבו הצדדים לוותר הדדי על טענות, לרבות ויתור על דרישות כספיות הדדיות וסגירת כל ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 17(ה) לדוחות הכספיים.

27. יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית

במועד פרסום דוח זה, יעדי החברה הינם להמשיך ולהשקיע ברכישה וייזום של נכסים מניבים בעיקר מסוג מבני משרדים, נכסים לשימוש מסחרי, מבני תעשיה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים. עם זאת, בכוונת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים.

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

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

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

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

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

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

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה המוחלטת של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 31 בדוח זה. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

28. צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה

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

29. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

29.1. מדדי ביצוע השוואתיים

(Funds From Operations) FFO

לפרטים בדבר מדד ה-FFO ראו סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון.

לחישוב ה-FFO ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

סכום דמי הניהול התזרימיים לחברת הניהול (ללא תשלום מבוסס מניות) בגין השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 34.9 מיליון ש"ח (ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה). שיעורם מתוך ה-FFO לפי גישת רשות ניירות ערך המיוחס לבעלי

המניות של החברה הינו כ- 20%, ואילו שיעורם מתוך ה-FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של החברה כ- 10%.

סכום הדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2024 הינו כ- 162.5 מיליון ש"ח. שיעורו מתוך ה-FFO לפי גישת רשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 92%, ואילו שיעורו מתוך ה-FFO המתואם המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 48%.

סכום הדיבידנד למניה ששולם בפועל בשנת 2024 הינו 83.5 אגורות, על פי מספר המניות שהיו קיימות בכל חלוקת דיבידנד.

סכום ההשקעה במקרקעין מניבים בשנת 2024 בדוח על המצב הכספי הינו כ- 389 מיליון ש"ח.

נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות ליום 31 בדצמבר 2024

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך הנכסים של החברה הינו כ- 96.6% כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות של החברה בסך של כ- 440 מיליון ש"ח נובעות ממקרקעין מניבים. לחברה הכנסות מריבית מפיקדונות ומהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, המהוות שיעור זניח מסך הכנסות החברה מנכסים מניבים.

בשנת 2024 לא חולק דיבידנד מתוך רווחי שערור של נדל"ן להשקעה. לפרטים בדבר מקורות חלוקת הדיבידנד שחילקה החברה בגין רווחי שנת 2024, ראו סעיף 22.1.5 לעיל. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024, הינו כ- 7,678 מיליון ש"ח.

29.2. חמשת בעלי המניות העיקריים

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור החזקה הגבוה ביותר במניות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הינם כמפורט להלן:

שיעור החזקה בדילול מלא	שיעור החזקה בהון המונפק	מספר מניות	בעל המניות ²¹
10.28%	10.64%	20,723,065	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ
9.70%	10.04%	19,549,063	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ
7.86%	8.14%	15,849,737	אלטשולר שחם בע"מ
7.02%	7.27%	14,155,892	הפניקס פיננסיים בע"מ
6.75%	6.99%	13,609,732	מנורה מבטחים החזקות בע"מ
41.61%	43.08%	83,887,489	סה"כ

²¹ לפרטים בנוגע לבעלי העניין בחברה ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-002742) המובא בזאת על דרך ההפניה.

29.3. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

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

לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 6.8 לעיל, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

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

30. ניהול סיכונים סייבר

בשנים האחרונות, עם ההתפתחויות הטכנולוגיות, ניכרת עלייה ברמת הסיכון להתממשות איומי סייבר ואבטחת מידע. ההתפתחויות במרחב הסייבר הביאו לעלייה בהיקף האיומים, בעוצמתם ובמורכבותם.

החשיפה לסיכונים סייבר עשויה לנבוע מסוגי מתקפות שונים ומסוגים שונים של מתקיפים, פנימיים או חיצוניים, אשר ינסו לפעול נגד החברה או גורמים קשורים אליה. מכיוון שהחברה עושה שימוש במערכות מחשוב ומאגרי מידע ובקרה ממוחשבים, כשלים באבטחת המידע עלולים להוביל לאובדן או חשיפה של מידע תפעולי ופיננסי ולפגיעה בתפקוד השוטף של הפעילות העסקית של החברה ובמוניטין שלה.

החברה מבצעת מעת לעת מיפוי של המערכות הטכנולוגיות שלה והערכה של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע ולהתממשות איומי סייבר, ושל הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה. כמו כן, כתבה החברה נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועים כאמור, אשר כוללים, בין היתר, דיווחים עתיים ושוטפים של החברה לוועדת הביקורת, למבקר הפנימי ולדירקטוריון החברה. לצורך קיום ההליך וכן לצורך עדכון השוטף של הנהלים, לרבות תרגולם, מסתייעת החברה ביועצים חיצוניים לענייני אבטחת מידע. לחברה מנהל אבטחת מידע חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה, אחראים ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאמצה החברה.

החברה פועלת באופן תדיר לשיפור תחום אבטחת המידע ולמניעת כשלי אבטחה במערכות המידע והפחתת סיכונים סייבר, בין היתר באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, כלים טכנולוגיים לאבטחת המידע ולמניעת כשלים במערכות המחשוב וכן באמצעות העלאת רמת אבטחת המידע בקרב העובדים על ידי הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע. כמו כן, החברה פועלת להטמעת מוצרי אבטחת מידע, מבצעת בקורות וסקרי סיכונים, בדיקות אבטחה ומבדקי חדירות. החברה משדרגת מעת לעת את תשתיות המחשוב, את מערך הגיבויים הפנימיים והחיצוניים של החברה, ואת יכולות השחזור וההתאוששות מאסון שלה.

במסגרת נהלי אבטחת המידע של החברה, אומץ ועודכן נוהל לטיפול באירועי אבטחת מידע הקובע באופן מפורט את אופן התנהלות הגורמים השונים בחברה, בסיוע יועציה החיצוניים, לטיפול באירועי סייבר שונים על סוגיהם, לרבות נהלי התאוששות מאסון.

בנוסף, המלחמה הובילה לעלייה במתקפות הסייבר כנגד מדינת ישראל וכן לשינויים זמניים בתהליכי העבודה בשל התגברות העבודה מהבית, אך החברה פעלה ועודנה פועלת להתאמת כלי ההגנה והבקורות לתקופה זו.

בהתבסס על הפעולות שמבצעת החברה, להערכתה מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה, וכי בהתממש סיכון סייבר, יהיה באפשרותה לחזור לפעילות תקינה תוך זמן קצר יחסית ולהמשיך את פעילותה העסקית. יחד עם זאת, נוכח מאפייני סיכוני הסייבר, אין לחברה יכולת להבטיח למנוע באופן מוחלט או חלקי את התממשות הסיכון.

31. דיון בגורמי סיכון

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

31.1. סיכוני מאקרו

31.1.1. **מצב המשק** – מיתון במשק בכלל, ובשוק הנדל"ן, בפרט, ובעקבותיו ירידה בשווי נכסי המקרקעין בישראל וכן בתשואות מדמי השכירות, בתקופה שלאחר סיום חווי השכירות הקיימים בחברה, בייחוד לאור האפשרות למשבר בשווקים הפיננסיים בשל הזעזועים הפוליטיים ו/או הביטחוניים באזור המזרח התיכון ולאור המלחמה בישראל, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק, לרבות כתוצאה מהימשכות המלחמה או הרחבתה לחזיתות נוספות, עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה ועל יכולתם לקיים את הסכמי השכירות שבינם לבין החברה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1 לעיל.

31.1.2. **מצב ביטחוני** – הימשכות המלחמה או הרחבתה לחזיתות נוספות וכן החמרה של המצב הביטחוני בשאר שטחי מדינת ישראל עלולים לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות, ובעקיפין להשפיע על מחיר הרכישה של נכסים מניבים חדשים. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

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

31.1.4. **שינויים במדד המחירים לצרכן** – לחברה התחייבויות צמודות למדד המחירים

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

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

לפרטים נוספים אודות השפעות שינויי הריבית ושינויים במדד המחירים לצרכן על החברה, ראו סעיף 5.1.3 לעיל.

31.1.6. סיכוני סייבר – לפירוט אודות חשיפת החברה לסיכוני סייבר והתמודדות החברה עמם, ראו סעיף 30 לעיל.

31.2. סיכונים ענפיים

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

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

31.2.3. שינויי חקיקה ותקינה – לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיפים 24 ו-6.8 לדוח זה, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי החברה, עשויה להיות השפעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

31.3. סיכונים מיוחדים לחברה

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

31.3.2. איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין – במקרה של אי עמידה בתנאים המוטלים על החברה בהתאם לפקודה, לרבות תנאים הניתנים לתיקון אך שלא

תוקנו במועד (ראו סעיף 6.8 לעיל), יישלל מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה בנוסף למס שיוטל על המשקיעים בה בעת קבלת רווחיהם.

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

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

ריט 1 בע"מ

13 במרץ 2025

שמות החותמים ותפקידיהם:

דרור גד, יו"ר הדירקטוריון

שמואל רופא, מנכ"ל

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה).

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

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

החברה מנצלת את נסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישה וייזום של נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, בניהולם המסחרי, בהשכרתם, בתחזוקתם ובהשבחתם. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת ויוזמת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

החברה הינה חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, וניירות הערך של החברה נכללים במספר מדדים, שהעיקריים בהם הינם: ת"א-125, ת"א-90, ת"א-נדל"ן, ת"א-מניב ישראל, תל-דיב, תל בונד 100 ותל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

שנת 2024 התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל והובילה, בין היתר, ללחימה ממושכת, עצימה ורב זירתית, בעיקר בגזרת הדרום מול חמאס ובגזרת הצפון מול חיזבאללה, לצד הסלמה ומתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה. בהתאם, הסיכונים הגיאופוליטיים במזרח התיכון והחששות ממלחמה אזורית רחבה עלו משמעותית, אך ההתפתחויות של החודשים האחרונים, בעולם ובאזור, עשויות להביא להתמתנות בהסתברות להתממשותם של תרחישים חמורים יותר. לאירועים אלו השלכות ארוכות טווח על יציבות המזרח התיכון ועל מדינת ישראל.

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית בה פועלת החברה והשפעותיה על פעילותה, ראו סעיף 5.1 לפרק א' שנכלל בדוח התקופתי.

החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת להחזרתם של כל החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החלה המלחמה.

על אף העלייה המשמעותית באי הודאות בעקבות המלחמה, והסביבה העסקית המורכבת, במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, ענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה התאפיין בשמירה על רמות תפוסה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי.

תחום המשרדים, המהווה כ- 50% מתיק הנכסים המניבים של החברה, המשיך להתאפיין בשנת 2024 ביציבות בשעורי התפוסה ובשכר הדירה הריאלי, וזאת כשברקע נמשכה המגמה שהחלה כבר בשנת 2023, המאופיינת בהתמתנות בביקושים ובהתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים עם שוכרים חדשים, בעיקר לאור המצב הבטחוני והאקלים הכלכלי והפוליטי, וכמו גם, הירידה בהשקעות בענף ההיי טק המקומי. יחד עם זאת, החל מהמחצית השנייה של שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, מסתמנת מגמת התאוששות הדרגתית בביקושים ובעסקאות.

בתחום המסחר, המהווה כ- 22% מתיק הנכסים המניבים של החברה וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים, שנת 2024 התאפיינה בהתאוששות משמעותית בפעילות הכלכלית כתוצאה מהעלייה בצריכה הפרטית, שבאה לביטוי בעלייה בפדיונות, וברוב חלקי הארץ היא חזרה לפחות לרמתה טרום המלחמה.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, המהווה כ- 16% מתיק הנכסים המניבים של החברה, נרשמה בשנת 2024 עלייה בהכנסות, הנובעת בעיקר מהנבה של נכסים חדשים וכן מעלייה בדמי השכירות בחוזים קיימים ובחוזים חדשים שנחתמו בתקופה.

בתחום החינוכים, המהווה כ- 5% מתיק הנכסים המניבים של החברה, נרשמה בשנת 2024 עלייה ברמת הפעילות, בעיקר במחציתה השנייה של השנה, אשר באה לידי ביטוי בעלייה בהכנסות החברה מתחום זה, ואלו כבר דומות לרמתן טרום המלחמה.

גם ביתר תחומי הפעילות של החברה נרשמה יציבות בשעורי התפוסה ובדמי השכירות הריאליים בשנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה.

למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות (בכלל תחומי פעילות החברה) הינו גבוה.

לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה השפעתה של המלחמה על פעילותה לא תהיה מהותית, ולא צפויה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות, וזאת תחת ההנחה שהמלחמה תימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים, ולא תהיה הסלמה נוספת בעצימותה ו/או התרחבות לגזרות נוספות. מנגד, הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, עלולות להוביל לפגיעה רחבה יותר בפעילות באזורים נרחבים בישראל, לצד סיכון לפגיעה בתשתיות, ולפגיעה רחבה ומשמעותית יותר בפעילות המשק, באופן שעלול להוביל לחץ שלילי על דמי השכירות ולירידה בשיעורי התפוסה.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעותיה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה של המלחמה, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את השפעות הסביבה העסקית והשלכות המלחמה על פעילותה ועל מצב נכסיה. להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חינוכים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, המגוון הרחב של ענפי

הפעילות של שוכריה בנכסיה השונים מצמצם את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות השפעות אלו.

להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה, לעמוד בהתחייבויותיה ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

כאמור, הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה לשנת 2025, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או הסלמה בעצימותה ו/או התרחבות העימות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה. הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית, לרבות של המלחמה, על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הימשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.

דוחות מאוחדים מורחבים

לצורך הגברת שקיפות המידע עבור ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני הדוחות המאוחדים המורחבים, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה המניבים, בהתחייבויותיה ובפעילותה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה מידע ומסייעת לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה. הדוחות המאוחדים המורחבים מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), תוך ביצוע התאמות, כמפורט בנספח א' לדוח זה.

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 בדצמבר 2024, נכסי החברה כוללים 58 נכסים מניבים בשטח של כ- 687 אלף מ"ר¹. שיעור התפוסה¹ בנכסי החברה הינו כ- 96.3% (כ- 97.8% בנטרול אינפנייטי פארק ברעננה). מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 965 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

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

¹ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק, רעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, רעננה ראו בסעיף 1.2 להלן.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מאוחד

מורחב, במיליוני ש"ח):

רבעון 4 2022	רבעון 4 2023	רבעון 4 2024	% שינוי רבעון 4 2023-2024	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	% שינוי 2023- 2024	
110.6	102.3	126.2	23.4%	418.7	423.0	481.8	13.9%	NOI
-	102.5	120.8	(1) 17.9%	-	410.5	436.6	6.4%	NOI Same Property
43.4	54.9	83.5	52.1%	109.5	135.1	176.8	30.9%	FFO לפי גישת רשות לניירות ערך ²
82.9	68.9	88.6	28.6%	318.4	301.1	342.0	13.6%	FFO מתואם (גישת ההנהלה) ²
0.43	0.35	0.46	28.4%	1.69	1.55	1.76	13.5%	FFO מתואם למניה ² (ש"ח)

(1) בנטרול השפעתם של נכסים שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של שנת 2023 ושהנבתם ברבעון הרביעי של שנת 2023 היתה חלקית, ובנטרול של השפעות המלחמה על תוצאות הרבעון הרביעי של 2023 והשפעות חד פעמיות אחרות, העלייה ב- NOI Same Property הינה 8.8%. לפרטים נוספים והסברים בקשר לשינויים העיקריים ב- NOI וב- FFO, ראו בהמשך סעיף זה להלן.

(2) כולל עדכון, לרבות בדרך של הצגה מחדש למספרי ההשוואה, בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ולפי גישת ההנהלה (FFO מתואם). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 להלן.

מדד ביצוע - NOI

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

- א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
 - ב. אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
 - ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.
- ה- NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס.

מדד ביצוע - FFO

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, אשר נפוץ בעולם בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום וכלי מקובל להערכת שווי של חברות אלו. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הליבה השוטפת - השכרה וניהול של נכסי נדל"ן ולספק למשקיעים כלי פשוטי להערכה עקבית, מיטבית, ובת השוואה של חברות בתחום. ה- FFO מבטא רווח כולל, בנטרול: שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, רווחים או הפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או כאלו הנובעים מנדל"ן להשקעה בהקמה, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים והתאמות נוספות בגין הכנסות או הוצאות. לפרטים נוספים בדבר חישוב ה- FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

דגשים עיקריים לפעילות החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

<p>תיק הנכסים</p> <p>תיק הנכסים הסתכם לכ- 8.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, לעומת כ- 8.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.</p> <p>לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2 להלן. לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מערכי שווי חיצוניים), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.</p>	
<p>עלייה ב- NOI</p> <p>וב- NOI Same Property²</p> <p>NOI לשנת 2024 כ- 482 מיליון ש"ח, לעומת תחזית מחודש נובמבר 2024 של כ- 478-481 מיליון ש"ח וכ- 452-462 מיליון ש"ח בתחזית המקורית.</p> <p>עלייה של כ- 13.9% ב- NOI ושל כ- 6.4% ב- NOI מנכסים זהים בשנת 2024 ביחס לאשתקד.</p> <p>העלייה ב- NOI נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים בתקופת הדוח כתוצאה מהגבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, מהגבה של נכסים חדשים שנרכשו ושהקמתם הושלמה בתקופה, ובנוסף מהשפעתה השלילית של המלחמה על ההכנסות מתחומי המסחר והחניונים ברבעון הרביעי אשתקד.</p> <p>עלייה של כ- 23.4% ב- NOI ושל כ- 17.9% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון הרביעי של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול השפעתם של נכסים שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של שנת 2023 ושהנבתם ברבעון הרביעי של שנת 2023 היתה חלקית, השפעות המלחמה על תוצאות הרבעון הרביעי של 2023 והשפעות חד פעמיות אחרות, העלייה ב- NOI Same Property הינה 8.8%.</p> <p>לפרטים נוספים ראו בסעיף זה לעיל ובסעיף 1.6 להלן.</p>	
<p>עליה ב- FFO המתואם</p> <p>וב- FFO המתואם למניה</p> <p>FFO מתואם לשנת 2024 כ- 342 מיליון ש"ח (כ- 1.76 ש"ח למניה), לעומת תחזית מחודש נובמבר 2024 של כ- 336-339 מיליון ש"ח (כ- 1.73-1.74 ש"ח למניה) וכ- 310-320 מיליון ש"ח בתחזית המקורית לשנת 2024 (כ- 1.60-1.65 ש"ח למניה). (בוצעה הצגה מחדש של תחזיות ה- FFO המתואם לשנת 2024. הגידול בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בתחזיות ה- FFO המתואם נובע מנטרול הוצאות מפעילות ייזום ופיתוח. לפרטים ראו סעיף 1.5 להלן).</p> <p>עלייה של כ- 13.6% ב- FFO המתואם ושל כ- 13.5% ב- FFO המתואם למניה בשנת 2024 ביחס לאשתקד (*).</p> <p>עלייה של כ- 28.6% ב- FFO המתואם ושל כ- 28.4% ב- FFO המתואם למניה ברבעון הרביעי של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (*):</p> <p>העלייה ב- FFO המתואם ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי השפעת העלייה בהוצאות המימון הריאליות.</p> <p>(*) כולל עדכון, לרבות בדרך של הצגה מחדש למספרי ההשוואה, בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 להלן.</p>	
<p>שיעור תפוסה יציב וגבוה</p> <p>שיעור התפוסה עומד על כ- 96.3%³ (כ- 97.8% בנטרול אינפנייטי פארק ברעננה).</p>	
<p>מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח</p> <p>דיבידנד של כ- 164 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2024 (84 אג' למניה). הדיבידנד בגין שנת 2025 צפוי לצמוח לכ- 168 מיליון ש"ח (86 אג' למניה על פי מספר המניות ביום החלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.5% (על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2025). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.</p>	
<p>רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים⁴</p>	
<p>דירוג החוב של החברה</p> <p>אשרור דירוג על ידי S&P מעלות, חודש יולי 2024 : דירוג מנפיק לזמן ארוך (ilAA\Negative) ; דירוג ilAA לאגרות החוב של החברה ; דירוג מנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר + ilA-1.</p>	

² בהשוואת נתוני ה- NOI Same Property נוטרלו כ- 5.8 מיליון ש"ח מה- NOI בשנת 2023 שנבעו משטחי אינפנייטי קמפוס ופלאזה אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה.

³ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

⁴ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(י) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים בשווי של כ- 14% מסך שווי הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב).

<p>- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.95% ליום 31 בדצמבר 2024 (כ- 1.90% ליום 31 בדצמבר 2023). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.0% (אגרות חוב (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.3 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2025).</p>	<p>עלות החוב המשוקללת</p>
<p>מח"מ חוב משוקלל של כ- 3.9 שנים</p>	
<p>- הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ז') בחודש מאי 2024 בהיקף כספי של כ- 200 מיליון ש"ח, במחיר ששיקף ריבית אפקטיבית של כ- 3.20% צמודת מדד, במח"מ של כ- 6.6 שנים למועד ההנפקה. - הנפקת ניירות ערך מסחריים בחודש אוקטובר 2024 (בדרך של הרחבת סדרה ה') בהיקף כספי של כ- 157 מיליון ש"ח. - הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ז') בחודש דצמבר 2024 בהיקף כספי של כ- 225 מיליון ש"ח, במחיר ששיקף ריבית אפקטיבית של כ- 3.27% צמודת מדד, במח"מ של כ- 6.5 שנים למועד ההנפקה.</p>	<p>נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי</p>
<p>למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 850 מיליון ש"ח.</p>	<p>רמת נזילות גבוהה</p>
<p>כ- 4,137 מיליון ש"ח (כ- 21.24 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2024, לעומת כ- 3,989 מיליון ש"ח (כ- 20.52 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2023, עלייה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז.</p>	<p>הון עצמי (המיוחס לבעלים)</p>

תחזיות החברה לשנת 2025:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2025 הינו כ- 498-508 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), המשקף צמיחה חזויה של כ- 4.5% לעומת שנת 2024. צמיחת ה- NOI, בנטרול מכירת השטחים למדינת ישראל במגדל היובל בתל אביב, משקפת כ- 9.5% (לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי).

אומדן ה- FFO המתואם של החברה לשנת 2025 הינו כ- 343-353 מיליון ש"ח, המשקף צמיחה חזויה של כ- 2% לעומת שנת 2024.

אומדן ה- FFO המתואם למניה של החברה לשנת 2025 הינו כ- 1.76-1.81 ש"ח למניה.

לפרטים נוספים, לרבות בקשר לתוספת ה- NOI וה- FFO המתואם החזויה לאחר השלמת עבודות השיפוץ וההשבחה למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף זה להלן.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

הערכות החברה אשר שימשו לתחזיותיה לשנת 2025 מבוססות, בין היתר, על הנחות עבודה לפיהן המלחמה תימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים בשנת 2025, ולא תהיה הסלמה נוספת בעצימותה ו/או התרחבות לגזרות נוספות. להערכת החברה, ובהתאם להנחות אלו, השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה בשנת 2025 לא תהיה מהותית. עם זאת, תרחיש של החמרה נוספת במצב הבטחוני, לרבות הימשכותה ו/או התעצמות הלחימה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות, עלול להוביל לפגיעה בהכנסות החברה, שלא הובאה בחשבון בתחזיותיה של החברה לשנת 2025, נכון למועד פרסום דוח זה.

מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

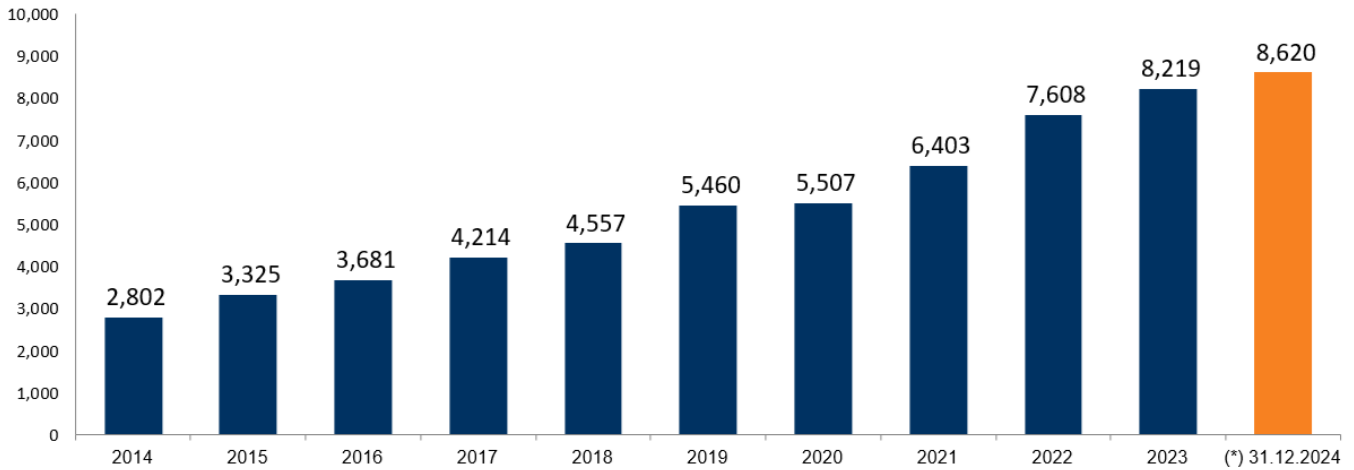
אומדני החברה לשנת 2025 כוללים NOI בסך של כ- 39 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 34 מיליון ש"ח בשנת 2024 בפועל, כ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023, וכ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022 וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ להשבחת הנכס.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 78-82 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI החזויה ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לאחר השלמת השיפוץ וההשבחה ביחס לתחזיות 2025 היא בסך של כ- 39-43 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO המתואם נאמדת בסך של כ- 36-40 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

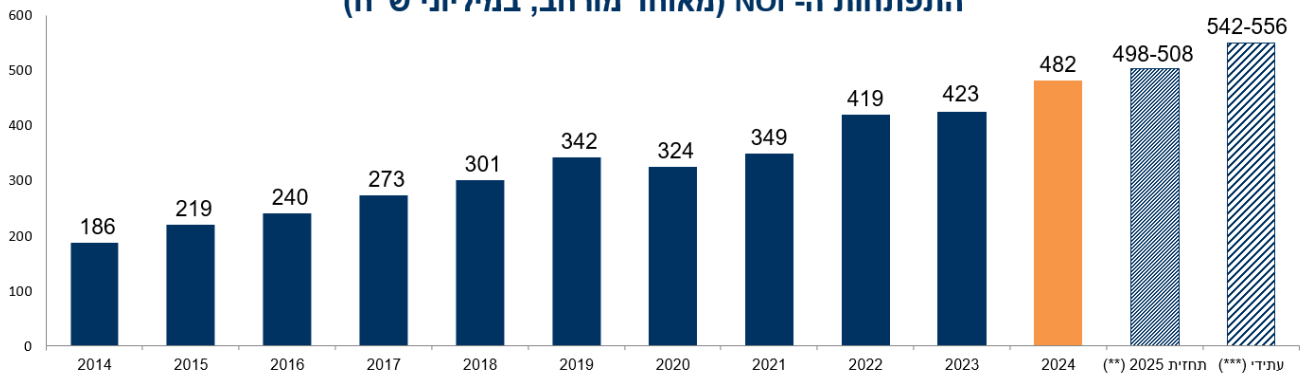
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתמשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

התחזיות והאמדנים לשנת 2025 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2025. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2025, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן הימשכות המלחמה ו/או הסלמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים. הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה המעודכנות לשנת 2025, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה ו/או עימות בחזיתות נוספות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



התפתחות ה- NOI (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



התפתחות ה- FFO המתואם (במיליוני ש"ח)



ה- FFO המתואם כולל עדכון, לרבות בדרך של הצגה מחדש למספרי ההשוואה, בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 להלן.

(*) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב שנמכר בחודש ינואר 2025, וסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

(**) לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2025, ראו בסעיף זה לעיל.

(***) התוצאות העתידיות החזויות כוללות, מעבר לתחזית 2025:

- תוספת הנבה חזויה מאכלוס מלא של מתחם אינפיניטי פארק ברעננה (בעיקר בגין שטחים שטרם הושכרו למועד פרסום דוח זה).
- תוספת הנבה חזויה מחלק החברה בנכסים שרכישתם תושלם ב-12 החודשים הבאים.

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 (מאוחד מורחב):

שימושים	שטח (1)	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה (1)	שווי הוגן	% מהשווי הוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	228,132	218,358	45%	91.3% (3)	4,294,893 (2)	50%
מסחר	112,301	121,333	25%	97.9%	1,922,643	22%
תעשייה ולוגיסטיקה	209,139	74,514	16%	98.3%	1,330,347	16%
בתי חולים סיעודיים	38,920	33,298	7%	100%	532,832	6%
חניונים	93,523	29,547	6%	100%	452,478	5%
מלונאות	4,532	4,722	1%	100%	86,525	1%
סה"כ	686,547	481,772	100%	96.3% (3)	8,619,718	100%

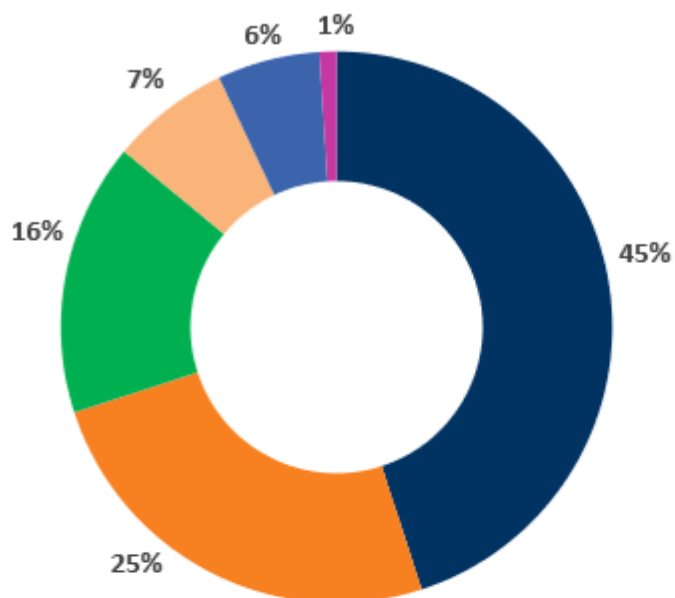
(1) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. שוים של שטחים אלו נכלל בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

(2) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב שנמכר בחודש ינואר 2025, וסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

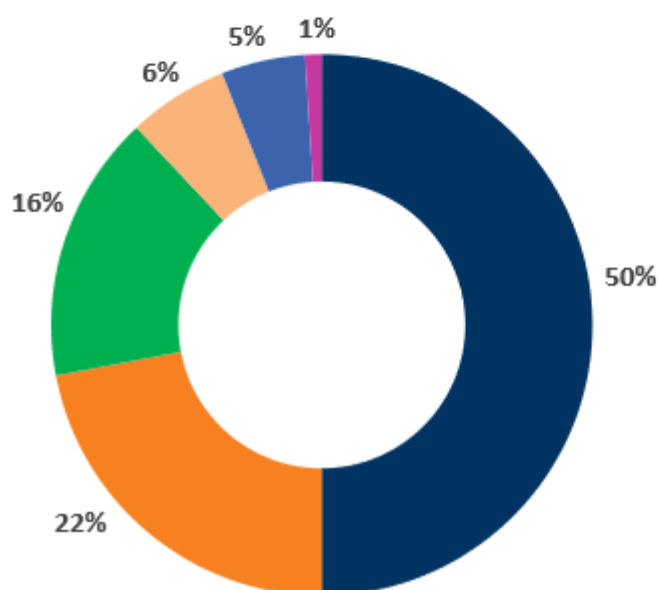
(3) בנטרול שטחי אינפיניטי פארק ברעננה, שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024 בנכסי החברה הינו כ- 97.8% (כ- 95.4% בתחום המשרדים).

התפלגות NOI לפי שימושים



- משרדים
- מסחר
- תעשייה ולוגיסטיקה
- בתי"ח סיעודיים
- חניונים
- מלונאות

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



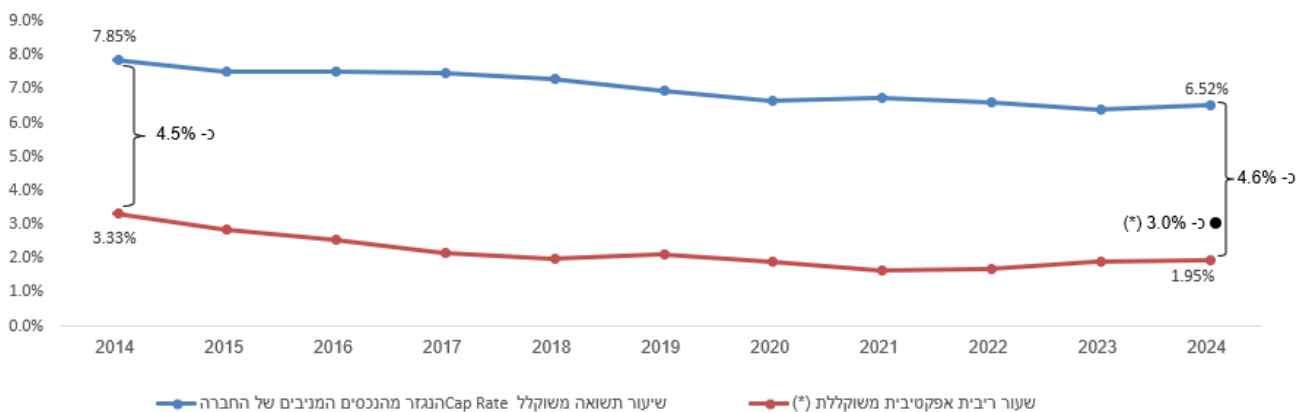
שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח):

8,619,718	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2024 ⁽¹⁾
(89,477)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה ⁽²⁾
(462,886)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות ⁽³⁾
(281,538)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
7,785,817	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים
126,206	NOI לרבעון הרביעי של שנת 2024
769	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב ⁽⁴⁾
507,900	NOI מתוקנן בקצב שנתי ⁽⁵⁾
6.52%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

- (1) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב שנמכר בחודש ינואר 2025 וסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.
- (2) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה ששכומם, בקצב שנתי, ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 6.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)3 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.
- (3) שווי המיוחס לזכויות נוספות כולל בעיקר את שווי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.
- (4) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (2) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים; ו- (3) הפחתת דמי החכירה ברעננה.
- (5) ה- NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל. כמו כן, יובהר כי אינו כולל את ה- NOI העתידי החזוי מהשטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל לבין עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)



(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.0% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.3 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2025).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2022-2025

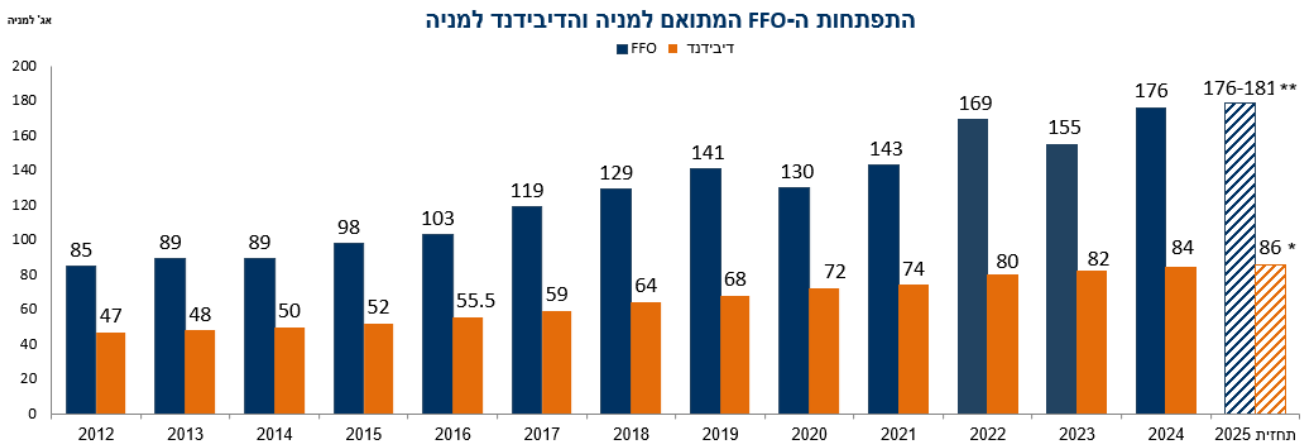
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2022-2025:

2022	2023	2024	2025	
153	159	164	*168	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.80	0.82	0.84	0.86	דיבידנד למניה (ש"ח) (**)

(*) דיבידנד מינימאלי בסך של כ- 168 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2025 (86 אגורות למניה ביום קבלת ההחלטה), ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2025, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

(**) על פי מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.

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



ה- FFO המתואם וה- FFO המתואם למניה כולל עדכון, לרבות בדרך של הצגה מחדש למספרי השוואה, בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 להלן.

* דיבידנד מינימאלי בסך של כ- 168 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2025 (86 אגורות למניה ביום קבלת ההחלטה), ע"פ החלטת

הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2025, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

** לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2025, ראו בסעיף זה לעיל.

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

מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של **מגדל אינפיניטי** (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 69% משטחי המגדל (כ- 70% משטחי המשרדים).

במהלך הרבעון השני של שנת 2025 צפויה השלמתו של **פארק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת למועד זה בכ- 50 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 32 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).

עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. סיומן של עבודות השדרוג וההשבחה של אינפיניטי קמפוס ופלאזה צפוי במהלך הרבעון השני של שנת 2025. עלותן הכוללת נאמדת למועד זה בכ- 270-265 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 200 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 41% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה מחלקה במתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 78-82 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2025, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר המתחם, ראו סעיף 17.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

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

ביום 30 בספטמבר 2024 רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("מידאס") את מלוא החזקותיה של מידאס (33%) בגני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, המושכרים לשימושי מסחר ומשרדים, וזאת תמורת כ- 33 מיליון ש"ח ("הרכישה"). לאחר הרכישה מחזיקה החברה 83% מהונה המונפק של גני שרונה וניהולה המלא מתבצע על ידי החברה. יתרת המניות (17%) מוחזקות על ידי שני בעלי מניות נוספים. במסגרת הסכם הרכישה, החברה ומידאס התחייבו זאת כלפי זאת לויתור הדדי על טענות, לרבות ויתור על דרישות כספיות הדדיות וסגירת כל ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)5) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

קריית הממשלה - מגדל היובל, תל אביב

בשנת 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטחים המושכרים לה במגדל היובל ("ההנכס"). בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמכר הנכס. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)1) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

1.3. הון וחוב

הון

לפרטים בדבר הון החברה, ראו ביאור 12 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

אגרות חוב

בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 182 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 200 מיליון ש"ח. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.20%.

בחודש דצמבר 2024 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 202 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 225 מיליון ש"ח. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.27%.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

ניירות ערך מסחריים

בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה ("הנע"מ"), לתקופה נוספת בת 5 שנים.

בחודש יוני 2024 תוקנו תנאי הנע"מ, כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקון), וזאת החל מתקופת הנע"מ שהחלה ביום 7 ביולי 2024, וללא שינוי ביתר תנאי הנע"מ.

בחודש אוקטובר 2024 הנפיקה החברה נע"מ בהיקף של 157 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה, כך שלאחר ההרחבה עומד היקף הנע"מ על 450 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר תנאי הנע"מ, ראו ביאור 8(ב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

מסגרות אשראי

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 1,285 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 505 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.

לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה, ראו ביאורים 8(א) ו-17(ז) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

דירוג החברה

החברה ותעודות ההתחייבות שלה מדורגות על ידי על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות"). לחברה דירוג מנפיק לזמן ארוך ilAA\Negative ודירוג ilAA לאגרות החוב שלה. דירוג המנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה הינו ilA-1+.

בחודש יולי 2024 אושרר דירוג החברה.

לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה. בחודש פברואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד לחודש פברואר 2026.

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

הסעיף	31.12.23	31.12.24	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	8,161	8,701	
נכסים שוטפים	182	297	הגידול בנכסים השוטפים, נטו, נבע בעיקר מגידול במזומנים ומסיווג של תמורה ממכירת נכס בלוד שצפויה להתקבל ב-12 החודשים הקרובים.
נדל"ן להשקעה	7,189	7,678	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-195 מיליון ש"ח, בתוספת איחוד חשבונאי לראשונה של נכס בחברה בת בסך של כ-194 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ-100 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר מדיניות החברה למדידת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	661	679	השינוי נבע בעיקר מהרווח השוטף והתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, בניכוי גריעת חלק החברה בחברה בת שאוחדה לראשונה בתקופה.
הון חוזר	(734)	(826)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', תוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-297 מיליון ש"ח (כ-182 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-1,124 מיליון ש"ח (כ-916 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ-780 מיליון ש"ח. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	753	988	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-470 מיליון ש"ח (כ-325 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023), מניירות ערך מסחריים בהיקף של 450 מיליון ש"ח (כ-293 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-68 מיליון ש"ח (כ-135 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים	155	255	הגידול נובע בעיקר מאיחוד חשבונאי לראשונה של הלוואות בחברה בת בסך של כ-91 מיליון ש"ח.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,952	3,001	הגידול, נטו, נבע מהנפקות של אגרות חוב בתוספת הפרשי הצמדה למדד שנצברו על אגרות החוב, בקיזוז פדיונות בתקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,989	4,137	הגידול, נטו, נבע מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-293 מיליון ש"ח, בתוספת תשלום מבוסס מניות בסך של כ-17 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ-162 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	20.52	21.24	

1.5 FFO (Funds From Operations), במיליוני ש"ח:

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	שנת 2024	
569.0	353.8	53.1	38.7	10.6	196.6	299.0	רווח לתקופה
(408.8)	(233.2)	-	(20.8)	1.5	(80.5)	(99.8)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4.2	(5.5)	0.8	1.3	7.2	(2.5)	6.8	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
(53.3)	21.4	2.1	(4.2)	3.7	(29.5)	(27.9)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(1.6)	(1.4)	(0.3)	(0.2)	(0.2)	(0.6)	(1.3)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
109.5	135.1	55.7	14.8	22.8	83.5	176.8	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה (1)
							גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
8.7	21.4	4.5	4.6	4.5	4.0	17.6	תשלום מבוסס מניות
4.1	7.5	1.7	1.8	2.0	2.2	7.7	נטרול הוצאות מפעילות ייזום ופיתוח (2)
14.3	5.1	2.2	3.0	(1.0)	(1.3)	2.9	הוצאות (הכנסות) מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה
150.4	102.1	9.3	50.6	52.6	(4.0)	108.5	הוצאות (הכנסות) מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב
2.3	3.0	0.8	0.6	0.7	2.0	4.1	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות
29.2	27.2	3.5	10.9	8.1	2.4	24.9	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(0.1)	(0.3)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.2)	(0.5)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO המתואם
318.4	301.1	77.6	86.2	89.6	88.6	342.0	FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של החברה (2)
0.58	0.70	0.29	0.08	0.12	0.42	0.91	FFO למניה לפי גישת הרשות לניירות ערך
1.69	1.55	0.40	0.44	0.46	0.46	1.76	FFO למניה לפי גישת ההנהלה
188.2	193.9	194.4	194.5	194.6	194.7	194.5	מספר המניות המשוקלל

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל. החברה עדכנה את תחשיב ה- FFO וה- FFO המתואם בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO.

- (1) כולל עדכון מספרי השוואה בשל סיווג מחדש של התאמות שבוצעו לתוצאות מפעילות ייזום ולהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה, כך שלאחר הסיווג מחדש התאמות אלו נכללות ב- FFO לפי גישת ההנהלה בלבד.
- (2) כולל עדכון מספרי השוואה שנבע מהתאמות שבוצעו לתוצאות מפעילות ייזום ב- FFO לפי גישת ההנהלה.

1.6 תוצאות הפעילות

להלן פירוט ה- NOI בתקופה (דוחות כספיים מאוחדים מורחבים, מיליוני ש"ח) (1):

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	שנת 2024	
47.9	12.9	4.2	9.2	10.0	10.9	34.3	אינפניטי פארק, רעננה (2)
<u>38.9</u>	<u>40.2</u>	<u>9.3</u>	<u>9.3</u>	<u>10.9</u>	<u>10.0</u>	<u>39.5</u>	מגדל היובל, תל אביב (3)
86.8	53.1	13.5	18.5	20.9	20.9	73.8	סה"כ נכסים עיקריים
<u>331.9</u>	<u>369.9</u>	<u>96.9</u>	<u>100.7</u>	<u>105.1</u>	<u>105.3</u>	<u>408.0</u>	נכסים אחרים
418.7	423.0	110.4	119.2	126.0	126.2	481.8	סה"כ NOI

(1) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

(2) השינוי, נטו, בתקופה ביחס לאשתקד נובע מהנבה ממגדל אינפניטי שבנייתו הושלמה במהלך התקופה בקיזוז השפעה של פינוי

סטחים שהיו מושכרים לאמדוקס ומצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפניטי פארק ברעננה. לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל.

(3) כולל חלק החברה ב- 3 קומות שרכשה ביום 31 בדצמבר 2023 כפנויות, ביחד עם השותפה בנכס, במגדל מחצית היובל. קומות אלו

הושכרו במלואן בחודש יוני 2024.

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (דוחות כספיים מאוחדים

IFRS באלפי ש"ח) (*):

שנת 2024	רבעון 4 2024	רבעון 3 2024	רבעון 2 2024	רבעון 1 2024	
439,975	117,565	114,302	107,676	100,432	הכנסות מדמי שכירות
<u>22,809</u>	<u>6,310</u>	<u>5,657</u>	<u>4,831</u>	<u>6,011</u>	עלות אחזקה ותפעול מבנים
417,166	111,255	108,645	102,845	94,421	
<u>99,802</u>	<u>80,523</u>	<u>(1,535)</u>	<u>20,814</u>	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
516,968	191,778	107,110	123,659	94,421	
<u>60,345</u>	<u>15,014</u>	<u>15,520</u>	<u>14,977</u>	<u>14,834</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
456,623	176,764	91,590	108,682	79,587	
207,293	18,386	81,303	74,967	32,637	הוצאות מימון, נטו
<u>49,698</u>	<u>38,237</u>	<u>317</u>	<u>4,989</u>	<u>6,155</u>	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
299,028	196,615	10,604	38,704	53,105	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
299,028	196,615	10,604	38,704	53,105	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
292,585	190,862	10,391	38,512	52,820	בעלי מניות החברה
6,443	5,753	213	192	285	זכויות שאינן מקנות שליטה
299,028	196,615	10,604	38,704	53,105	

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

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

הסברים והערות (לתקופה של שנה, ככל שלא צוין אחרת)	רבעון 4 2023	רבעון 4 2024	2023	2024	הסעיף
העלייה בהכנסות וב- NOI נובעת בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מעלייה בהכנסות מתחום המסחר, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות ומהנבה של נכסים חדשים ונכסים שהושלמה הקמתם. כמו כן, הגידול נבע מהשפעתה השלילית של המלחמה על ההכנסות מתחומי המסחר והחניונים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, ברבעון הרביעי של שנת 2023.	92.3	117.6	380.0	440.0	הכנסות מדמי שכירות
	6.0	6.3	22.6	22.8	עלות אחזקה ותפעול מבנים
	86.3	111.3	357.4	417.2	NOI
<u>בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2024 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים). לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח זה.</u>					
סעיף זה כולל שערך חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 106 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 254 מיליון ש"ח (מתוכם, כ- 197 מיליון ש"ח נבעו מהערכות שווי לשני נכסים של החברה שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2023), בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת ומכירת נכסים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בתקופה).	(19.1)	80.5	233.2	99.8	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיות בסך של כ- 34.9 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 32.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נובעת מהגידול בהיקף נכסי החברה. בנוסף, ההוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 7.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).					
בשנת 2024 נרשמו הוצאות חשבונאיות בגין הענקת מניות חסומות בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח (לעומת כ- 13.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הקיטון החשבונאי הנובע מרכיב הוצאות אלו מסתכם לכ- 4.3 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), רואים ביום הראשון להסכם הניהול כאילו הוענקו כל המניות החסומות מראש, ויש לאמוד את השווי העתידי הכולל של ההענקות ולפרוס את ההוצאות בהתאם לתקופות ההבשלה התאורטיות ("הבשלה מדורגת"), ולא בצורה ליניארית. ככל ותגמול זה היה נפרס בצורה רבעונית לינארית (ולא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), ההוצאות בגין רכיב זה היו מסתכמות לכ- 6.0 מיליון ש"ח בשתי התקופות.	15.1	15.0	61.6	60.3	הוצאות הנהלה וכלליות
כמו כן, בשנת 2024 נכללה הוצאה חשבונאית בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, לעומת כ- 7.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.					
עיקר השינוי בשנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע מעלייה של כ- 8 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 3.4% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 3.3% בתקופה המקבילה אשתקד, מהוצאות מימון בסך של כ- 8 מיליון ש"ח כתוצאה מביטול התאמת תמורה בעקבות הסדר פשרה, ומקיטון של כ- 4 מיליון ש"ח בהכנסות משערך נכסים פיננסיים.	14.6	18.4	174.0	207.3	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלק החברה ברווח שוטף בתוספת שערך של הנדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות בתקופת הדוח. בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מרווח שוטף בניכוי שערך שלילי של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות.	(13.7)	38.2	(1.2)	49.7	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.	-	-	-	-	מיסים על ההכנסה
	22.1	190.9	351.1	292.6	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	0.114	0.980	1.811	1.504	

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 140 מיליון ש"ח (כ- 56 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח (כ- 21 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי תחומות ופנויות בסך כולל של כ- 850 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השפעות הסביבה העסקית על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. **דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל.** להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הסברים והערות	2023	2024	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 299 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 112 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדליין להשקעה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, בניכוי ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, בסך של כ- 135 מיליון ש"ח, בתוספת התאמות אחרות להכנסות והוצאות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 121 מיליון ש"ח, ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 43 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 354 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 104 מיליון ש"ח, בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדליין להשקעה בסך של כ- 233 מיליון ש"ח, בניכוי ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 118 מיליון ש"ח ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 12 מיליון ש"ח).	207	290	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, להשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 13 מיליון ש"ח ולרכישת מניות חברה בת בסך של כ- 33 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 495 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 26 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה שהתקבלה ממכירת נדליין להשקעה בתקופה בסך של כ- 49 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע ממימוש נכסים פיננסיים, נטו, בסך של כ- 21 מיליון ש"ח ובניכוי תזרים חיובי שנבע מחייבים לזמן ארוך, נטו, בסך של כ- 18 מיליון ש"ח).	(432)	(266)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 74 מיליון ש"ח, בתוספת תמורה, נטו, שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 421 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 273 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 162 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, בסך של כ- 612 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 231 מיליון ש"ח, בניכוי קיטון, נטו, באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 216 מיליון ש"ח ובניכוי תשלום דיבידנד בסך של כ- 158 מיליון ש"ח).	6	60	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון

1.8. מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד בריבית קבועה, ובאמצעות אשראי שקלי לא צמוד, בעיקר באמצעות הלוואות בריבית שקלית משתנה. לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3 לעיל.

להשלכות אפשריות של הסביבה העסקית על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.1 לעיל וסעיף 5 לפרק א' של הדוח התקופתי.

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ז) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו, ראו סעיף 1.3 לעיל.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוח הכספי לשנת 2024 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות דיבידנד

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

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

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

דירקטוריון החברה החליט ביום 13 במרץ 2025 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2025 לא יפחת מסך של כ- 168 מיליון ש"ח (86 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

כמו כן, ביום 13 במרץ 2025 אישר הדירקטוריון את חלוקת הדיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2024 בסך של כ- 41 מיליון ש"ח בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולאחר שבתן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 31 בדצמבר 2024, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע

מחוזי שכירות בפיזור נרחב; (ב) רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים שונים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר צפויים לאפשר לחברה להתמודד עם התפתחויות והשפעות אפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ותוצאותיה.

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
13 במרץ 2024	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	אפריל 2024
15 במאי 2024	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	יוני 2024
13 באוגוסט 2024	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	ספטמבר 2024
13 בנובמבר 2024	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	דצמבר 2024
13 במרץ 2025	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	אפריל 2025

שיעור המס החל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או רווח הון, שבח ופחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד ומקורות חלוקת הדיבידנד בשנת 2024 – ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי.

להלן שיעור המס הממוצע המשוקלל שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2024:

יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%. **יחיד ששיעור המס השולי שלו נמוך מ- 47% רשאי לפנות בבקשה לפקיד השומה, להחזיר המס העודף.**

חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).

קרן נאמנות פטורה - 0.0%.

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

1.10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2024, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.11 הנהלת החברה

החל מיום 1 בינואר 2024 החל מר שמואל רופא לכהן כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8 לנספח ג' לדוח זה. לפרטים נוספים בקשר להנהלת החברה, ראו תקנה 26א בפרק ד' של הדוח התקופתי.

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

13 במרץ 2025

שמואל רופא – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

31.12.2023			31.12.2024		
מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)	מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)
67,897	11,792	56,105	152,690	13,157	139,533
21,032	-	21,032	15,078	-	15,078
107,948	3,485	104,463	153,209	10,489	142,720
-	-	-	279,773	279,773	-
<u>196,877</u>	<u>15,277</u>	<u>181,600</u>	<u>600,750</u>	<u>303,419</u>	<u>297,331</u>
8,218,737	1,029,627	7,189,110	8,339,945	661,756	7,678,189
123,475	(537,521)	660,996	117,032	(561,718)	678,750
163,942	34,379	129,563	75,215	28,491	46,724
8,506,154	526,485	7,979,669	8,532,192	128,529	8,403,663
<u>8,703,031</u>	<u>541,762</u>	<u>8,161,269</u>	<u>9,132,942</u>	<u>431,948</u>	<u>8,700,994</u>
866,466	113,049	753,417	1,378,244	390,398	987,846
170,933	8,661	162,272	156,811	20,948	135,863
1,037,399	121,710	915,689	1,535,055	411,346	1,123,709
541,833	386,883	154,950	276,913	21,530	255,383
2,951,619	-	2,951,619	3,001,242	-	3,001,242
86,633	-	86,633	89,477	-	89,477
96,780	66,106	30,674	93,746	53,359	40,387
3,676,865	452,989	3,223,876	3,461,378	74,889	3,386,489
3,988,767	-	3,988,767	4,136,509	-	4,136,509
-	(32,937)	32,937	-	(54,287)	54,287
3,988,767	(32,937)	4,021,704	4,136,509	(54,287)	4,190,796
<u>8,703,031</u>	<u>541,762</u>	<u>8,161,269</u>	<u>9,132,942</u>	<u>431,948</u>	<u>8,700,994</u>

נכסים שוטפים:

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

נכסים לא שוטפים:

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

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
אגרות חוב, נטו
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022			31.12.2023			31.12.2024			
מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	התאמות	מאוחד (מבוקר)	
444,200	57,292	386,908	450,603	70,578	380,025	509,945	69,970	439,975	הכנסות מדמי שכירות
25,477	4,112	21,365	27,567	4,912	22,655	28,173	5,364	22,809	עלות אחזקה ותפעול מבנים
418,723	53,180	365,543	423,036	65,666	357,370	481,772	64,606	417,166	
442,608	33,839	408,769	214,157	(19,039)	233,196	138,583	38,781	99,802	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
861,331	87,019	774,312	637,193	46,627	590,566	620,355	103,387	516,968	
46,268	-	46,268	61,610	-	61,610	60,345	-	60,345	הוצאות הנהלה וכלליות
815,063	87,019	728,044	575,583	46,627	528,956	560,010	103,387	456,623	
6,621	112	6,509	18,374	473	17,901	15,692	531	15,161	הכנסות מימון
(264,749)	(35,921)	(228,828)	(225,688)	(33,762)	(191,926)	(255,956)	(33,502)	(222,454)	הוצאות מימון
(258,128)	(35,809)	(222,319)	(207,314)	(33,289)	(174,025)	(240,264)	(32,971)	(207,293)	הוצאות מימון, נטו
11,483	(51,803)	63,286	(13,300)	(12,149)	(1,151)	(27,005)	(76,703)	49,698	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
568,418	(593)	569,011	354,969	1,189	353,780	292,741	(6,287)	299,028	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(3,742)	(3,742)	-	(3,849)	(3,849)	-	(156)	(156)	-	מסים על הכנסה (*)
564,676	(4,335)	569,011	351,120	(2,660)	353,780	292,585	(6,443)	299,028	סה"כ רווח כולל לתקופה
564,676	-	564,676	351,120	-	351,120	292,585	-	292,585	סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
-	(4,335)	4,335	-	(2,660)	2,660	-	(6,443)	6,443	בעלי מניות החברה
564,676	(4,335)	569,011	351,120	(2,660)	353,780	292,585	(6,443)	299,028	זכויות שאינן מקנות שליטה

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

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב :

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח) :

ס"ה"כ	הלוואות בחברות		הלוואות מתאגידים		אגרות חוב	
	מוחזקות	ניירות ערך	מסחריים	בנקאיים		
1,321,559	448,570 (*)	450,000	30	422,959	שנה ראשונה	
596,868	173,909	-	-	422,959	שנה שנייה	
433,636	10,677	-	-	422,959	שנה שלישית	
455,406	32,447	-	-	422,959	שנה רביעית	
1,701,288	59,880	-	-	1,641,408	שנה חמישית ואילך	
4,508,757	725,483	450,000	30	3,333,244	ס"ה"כ פרעונות	

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי :

4,508,757	
131,593	יתרת פרמיה (נכיון), נטו
16,049 (*)	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
4,656,399	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

(*) ההלוואות בחברות מוחזקות המוצגות בשנה הראשונה כוללות כ- 294 מיליון ש"ח המשקפים את חלק החברה בהלוואות חברת מחצית היובל ואשר סווגו לזמן קצר בעקבות הודעת מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה במגדל היובל, והזכות לפירעון מוקדם שלהן במועד המכירה. בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמכר הנכס ונפרעו ההלוואות במלואן. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.2 לפרק א' של הדוח התקופתי.

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על סיכוני שוק בחברה הינו מר אבירם בנאסולי, סמנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון.

ב. תיאור סיכוני השוק

סיכוני השוק העיקריים אליהם חשופה החברה הינם:

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

ג. מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק הללו הינה כדלקמן:

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

דירקטוריון החברה לא קבע קריטריונים ומגבלות כמותיות להיקף החשיפות, ואלו נבחנים על ידו מעת לעת בהתאם לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה.

עודפי המזומן של החברה יושקעו בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מאי 2019 ועודכנה בחודש ספטמבר 2020.

ד. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

הפסד מהשינויים			רווח מהשינויים			המכשיר הרגיש
ירידה בשיעור הריבית			שווי הוגן ליום (*)	עליה בשיעור הריבית		
ירידה של 2% בריבית (***)	-10%	-5%	31.12.2024	+5%	+10%	עליה של 2% בריבית (***)
(298)	(38)	(19)	(3,377)	19	37	262
אגרות חוב מונפקות **						

(*) השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

(**) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.70% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי הוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2024.

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

אגרות החוב של החברה הינן בריבית נקובה קבועה (צמודה למדד) ולמעט במועד הנפקתן (הראשונה או בדרך של הרחבות סדרה), לשינויים בריבית השוק אין השפעה, תוצאתית או תזרימית, על תוצאות החברה בקשר לאגרות חוב אלו לאורך חייהן, וזאת לאור המדידה בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,269 מיליון ש"ח (כ- 423 מיליון ש"ח בכל אחת מ-3 השנים הקרובות). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אגרות חוב בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר של החברה (סדרה ז') בריבית אפקטיבית של כ- 3.0%, שהינה הריבית האפקטיבית בה נסחרה אגרת החוב בסמוך למועד פרסום דוח זה, עולה כי תוספת הוצאות הריבית השנתית להוצאות המימון של החברה בדוחותיה הכספיים תעמוד על כ- 4.8 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של כל אחת מ- 3 השנים הקרובות.

רווח מהשינויים		הפסד מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה בריבית בנק ישראל		יתרה ליום (*)	עלייה בריבית בנק ישראל	
-2%	-1%	31.12.24	+1%	+2%
14	7	(703)	(7)	(14)
הלוואות בריבית משתנה				

(*) יתרת הלוואות מבנקים ומנותני אשראי אחרים בדוח הכספי המאוחד של החברה (IFRS).

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי

בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה. מניית רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2024, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 7 מיליון ש"ח לשנה.

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

<u>רווח מהשינויים</u>		<u>הפסד מהשינויים</u>			
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
-0.2%	-0.1%	31.12.24	+0.1%	+0.2%	
6.8	3.4	(3,377)	(3.4)	(6.8)	<u>אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)</u>
0.2	0.1	(76)	(0.1)	(0.2)	<u>הלוואה מבנק בחברה בת</u>

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערוך אגרות החוב וההלוואות צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 3.5 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקיטון בהוצאות).

לשינויים במדד יש שתי השפעות מנוגדות על החברה. מחד, השפעה הנובעת מכך שמרבית הסכמי השכירות של שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. מאידך, לחברה התחייבויות פיננסיות צמודות למדד, כפי שפורט לעיל.

החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת. כמו כן, החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדליין להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. יתר על כן, מכיוון שערך ההתחייבויות הפיננסיות הצמודות מהווה פחות מ- 50% משווי הנכסים של החברה, הרי שהשפעה של עליית המדד, נטו, בהינתן יציבות בדמי השכירות הריאליים, צפויה להיות חיובית על תוצאותיה הכספיות.

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

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

1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, בדירקטוריון החברה מכהנים חמישה דירקטורים אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה דרור גד, יקותיאל (קותל) גביש, דוד ברוך, עופר ארדמן ודגני פלטי (לפרטים אודות דירקטורים אלו, ניסיונם והשכלתם ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי). בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה עומד על שני דירקטורים כאמור. לעמדת דירקטוריון החברה, המספר המזערי האמור מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם.

2. דירקטורים בלתי תלויים

בדירקטוריון החברה מכהנים ארבעה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (ביניהם נכללים שני הדירקטורים החיצוניים). לפרטים בדבר מינויים מחדש של דירקטורים במהלך תקופת הדוח, ראו להלן בסעיף 9 לנספח זה. לפרטים נוספים בדבר דירקטורים בלתי תלויים, ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי ותקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

3. מבקר פנימי

המבקר הפנימי בחברה, מר משה כהן החל לכהן כמבקר פנימי בתאריך 1 במרץ 2007. מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 במרץ 2007, בהסתמך על השכלתו, כישוריו וניסיונו המקצועי העשיר ורב השנים בתחום הביקורת הפנימית. כישורי המבקר: מר משה כהן, רו"ח מוסמך משנת 1982, בוגר תואר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב, הינו שותף בכיר במשרד חייקין, כהן, רובין ושות' רואי חשבון, ומשמש כמבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות, מוסדות, מלכ"רים וחברות פרטיות. כמו כן, הינו מכהן כדירקטור במספר חברות, כולל חברה ציבורית. למבקר הפנימי ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים. למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הביקורת הפנימית תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה, ואינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה.

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד חייקין, כהן, רובין ושות'. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר פנים.

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי נקבעה על פי תוצאות עבודת סקר סיכונים מעודכנת אשר ביצע בשנת 2022.

תוכנית העבודה השנתית נקבעת בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי והנהלה הבכירה של החברה, ומאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

היקף העסקת המבקר ותוכנית הביקורת נקבעו בתיאום עם ועדת הביקורת של החברה. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכניות העבודה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה.

יצוין, כי במסגרת תכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי מבוצעת מדי שנה ביקורת פנימית בנושא יישום הסכם הניהול עם חברת הניהול. כמו כן, לבקשת ועדת הביקורת, החל משנת 2024 מבוצעת ביקורת

של המבקר הפנימי בנושא יישום הסכם מניעת ניגוד עניינים מנכ"ל החברה, מר רופא, לבין החברה, בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים.

בשנת 2024 הושקעו על ידי המבקר הפנימי כ- 450 שעות עבודה (לעומת כ- 500 שעות עבודה בשנת 2023). היקף זה נקבע במסגרת תוכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תוכנית העבודה.

בשנת 2024 הוגשו 5 דוחות ביקורת בכתב של המבקר הפנימי, והם נדונו בישיבות ועדת הביקורת שנתקיימו בימים 22 בספטמבר 2024, 25 בדצמבר 2024 ו- 5 במרץ 2025. המבקר הפנימי מגיש את הדוחות בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת.

התגמול של המבקר הפנימי נקבע על פי היקף העסקתו. בהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו ולמורכבותם, התגמול בגין שנת 2024 הסתכם בסך של כ- 112 אלפי ש"ח.

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

על פי הודעת המבקר הפנימי, תוכנית הביקורת נערכה על פי התקנים המקצועיים המקובלים, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הודעה זו של המבקר הניחה את דעתם של חברי הדירקטוריון באשר לעמידתו בתקנים מקצועיים מקובלים.

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

דירקטוריון החברה סבור כי היקף הביקורת הפנימית ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה, וכי התגמול המשולם לו הינו הוגן וסביר ולא עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.

4. פרטים בדבר המבקר של החברה ושכר רואי החשבון

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

ביום 23 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה להאריך את כהונת משרד BDO זיו האפט כרואי החשבון המבקרים של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם.

השכר בגין שנת 2024 עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת (לרבות בקשר לדוחות הצעת מדף) הסתכם בסך של כ- 775 אלפי ש"ח ובנוסף כ- 74 אלפי ש"ח בגין שירותי מס (בשנת 2023, סך של כ- 765 אלפי ש"ח עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת ובנוסף, כ- 90 אלף ש"ח בגין תשקיף מדף).

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

שירותי ביקורת עבור עסקאות משותפות מסוימות ניתנו על ידי משרד EY קוסט פורר גבאי את קסירר. חלק החברה בשכר ששולם בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2024 הינו כ- 50 אלפי ש"ח (בשנת 2023 כ- 49 אלפי ש"ח).

שירותי ביקורת עבור חברות מוחזקות מסוימות ניתנו על ידי פאהן קנה. חלק החברה בשכר ששולם בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2024 הינו כ- 60 אלפי ש"ח (בשנת 2023 כ- 60 אלפי ש"ח).

שירותי ביקורת עבור חברות מוחזקות מסוימות ניתנו על ידי דלויט. חלק החברה בשכר ששולם בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2024 הינו כ- 70 אלפי ש"ח.

5. תוכנית אכיפה פנימית

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

דירקטוריון החברה מינה את סמנכ"ל הכספים של החברה להיות הממונה על האכיפה בחברה. החברה אימצה נהלים, הכוללים נוהל בעניין איסור שימוש במידע פנים, נוהל בעניין דיווחים מיידיים, נוהל אישור עסקאות בעלי עניין ונוהל איסור תרמית ומניפולציה. במהלך שנת 2016 עודכן נוהל הדיווחים בעקבות תיקוני חקיקה שפורסמו. במהלך שנת 2018 עודכנה תכנית האכיפה, בעקבות סקר ציות שבוצע באותה שנה.

בשנת 2022 ביצעה החברה סקר ציות ובדיקה מקיפה לצורך עדכון והתאמת תכנית האכיפה הפנימית לאותה העת ולפעילות החברה, באמצעות גורם חיצוני. ממצאי הבדיקה הוצגו לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה, ולפיהם תכנית האכיפה מופעלת כשורה, עונה על המבחנים לתכנית אכיפה אפקטיבית ואין אינדיקציה לליקויים מהותיים בהפעלתה. כמו כן, נמצא כי הממונה ממלא תפקידו בהתאם לתכנית האכיפה וכי מנגנוני הדיווח והפיקוח של הדירקטוריון והמנכ"ל מיושמים כהלכה.

ביום 13 במרץ 2025 בחן דירקטוריון החברה את תכנית האכיפה הפנימית ובדק את הצורך בעדכונה, תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדין ובהנחיות רגולטוריות, ומצא כי, במועד זה, אין צורך בעדכון תכנית האכיפה הפנימית.

6. קוד אתי

החברה אימצה קוד אתי המעגן את הערכים הבסיסיים העומדים ביסוד פעילותה העסקית וקשריה של החברה עם בעלי מניותיה, שותפיה, בעלי תפקידים ונושאי משרה בה, נושים, לקוחות, ספקים, מתחרים, רשויות ממשל והקהילה בכללותה. הקוד כולל כללי התנהגות מחייבים לנושאי המשרה בחברה, למנהליה ולבעלי תפקידים בה, בעיקר בתחומים של מניעת ניגודי עניינים וניצול הזדמנויות עסקיות של החברה, קבלת טובות הנאה, קבלת ומתן מתנות והפקת רווח אישי, שקיפות, שמירת סודיות ושימוש במידע פנים, שמירה על זכויות העובדים, פרטיותם והעדר אפליה ויצירת סביבת עבודה בטוחה עבור כלל נושאי המשרה ובעלי התפקיד בה, לקוחותיה וספקיה.

7. נוהל סיווג עסקאות עם נושא משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות

ביום 8 באוגוסט 2012 קבעה ועדת הביקורת אמות מידה לבחינת חריגות של עסקאות עם בעלי עניין, שמטרתן קביעת אמות מידה וקווים מנחים לסיווגן של עסקאות עם נושאי משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות או שאינן חריגות, הן לצורך סוגיית הליכי האישור הנדרשים לאותן עסקאות והן לצורך סוגיית הדיווח, הכל בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך והתקנות מכוחם, וזאת על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה ("אמות המידה"). עסקה תסווג כעסקה שאינה חריגה אם היא עומדת בשלושה קריטריונים מצטברים: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) בתנאי שוק; (3) ואינה מהותית לחברה. דהיינו, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. אחת לשנה, מגישה הנהלת החברה לוועדת הביקורת דוח מסכם של העסקאות שנבחנו במהלך השנה החולפת ואשר סווגו, בהתאם לאמות

המידה המפורטות לעיל, כעסקאות שאינן חריגות. בהתאם לכך, הגישה הנהלת החברה דוח מסכם כאמור, לועדת הביקורת בישיבתה ביום 25 בדצמבר 2024. כמו כן, בישיבתה בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה ובדקה את הצורך בעדכון, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדין ובהנחיות רגולטוריות. ועדת הביקורת מצאה כי אין צורך בעדכון אמות המידה.

8. הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה, מינוי מנכ"ל, פטור ביטוח ושיפוי

הסכם ניהול עם חברת הניהול

לאור סיומה של תקופת הסכם הניהול הקודם ביום 26 בספטמבר 2022, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול חדש, החל מיום 27 בספטמבר 2022 ("הסכם הניהול החדש"). הסכם הניהול החדש יחול לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

בימים 29 ו-30 באוגוסט 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הסכם הניהול החדש עם חברת הניהול. הסכם הניהול החדש אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022. לפרטים בדבר הסכם הניהול החדש והליך אישור ההתקשרות בהסכם הניהול החדש עם חברת הניהול, ובכלל זאת התהליך שביצעה הוועדה המיוחדת והנימוקים לאישור ההתקשרות, ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת, אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 110929-01-2022), המובא בזאת על דרך ההפניה.

מדיניות תגמול

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

בהתאם להוראות סעיף 267א(ד) לחוק החברות, תוקפה של מדיניות התגמול הוארך באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 באוקטובר 2016 וביום 3 בנובמבר 2019.

ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מימושה של האופציה להארכת הסכם הניהול שבין החברה לבין חברת הניהול לתקופה של שנתיים נוספות, שתחילתה ביום 27 בספטמבר 2020 וסיומה ביום 26 בספטמבר 2022. באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת תיקון למדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי משלים אודות זימון אסיפה כללית, שפורסם ביום 15 ביולי 2020 (אסמכתה מספר 068611-01-2020).

נוכח סיומו של הסכם הניהול הקודם עם חברת הניהול והתקשרות החברה בהסכם ניהול חדש, ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול החדשה של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 27 בספטמבר 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 110929-01-2022), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה ראו גם סעיף 25.1 לפרק א' של הדוח התקופתי.

מינוי מנכ"ל

בחודש ספטמבר 2023 מנכ"ל החברה הקודם וממייסדיה, מר שמואל סייד, הודיע לחברה כי ברצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל לאחר כהונה בת כ-17 שנים, החל ממועד הקמתה של החברה. כהונתו כמנכ"ל החברה

הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והחל מיום 1 בינואר 2024 מר סייד ממשיד להעניק שירותים כסמנכ"ל בחברה, מטעמה של חברת הניהול. מר סייד ממשיד להיות בעל מניות מהותי בחברת הניהול. במקומו של מר סייד, אישר דירקטוריון החברה ביום 21 בספטמבר 2023 את מינויו של מר שמואל רופא כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. מר רופא הוא בעל ניסיון רב בייזום, פיתוח, השקעות, וניהול חברות ציבוריות בתחום הנדל"ן. לחברה ולמר רופא בעלות משותפת בשלושה נכסים שהיקפם אינו מהותי לחברה, ולפיכך עובר למינויו אישרה ועדת הביקורת הסדר שנועד למנוע ניגודי עניינים פוטנציאליים בין מר רופא לבין החברה בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים.

יצוין כי בהתאם להסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, שכרם של מר סייד ושל מר רופא משולם במלואו על ידי חברת הניהול, וכי אין במינוי האמור בכדי להשפיע או לשנות את הסכם הניהול או את דמי הניהול שמשלמת החברה במסגרתו.

פטור ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, הוציאה החברה כתבי שיפוי לנושאי משרה בה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 1 בנובמבר 2011, ולאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, תוקנו כתבי השיפוי כך שנוסחים יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה לתשלום לנפגעי הפרה בהליך מנהלי וכן בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו. ביום 11 בספטמבר 2006 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר יכהנו בה מעת לעת. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022. לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 110929-01-2022), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

בחודש מרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 15 במרץ 2023 וסיומה ביום 14 במרץ 2024. בחודש מרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח, לתקופה של שמונה עשר חודשים נוספים, שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 15 בספטמבר 2025.

לפרטים נוספים בדבר פטור ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה בה, ראו גם סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

9. מינויים וסיומי כהונה של דירקטורים

ביום 23 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של ה"ה דרור גד, דוד ברוך, נילי קלי, יקותיאל (קותי) גביש ועופר ארדמן, כדירקטורים בחברה, החל מאותו המועד.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן. החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה. בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה בעת עריכת הדוחות הכספיים, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה. הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן: הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עדכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני. לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השנייה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הני"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2024 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי שווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בשנת 2024, עדכנה החברה את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה, תוך עדכון שיעור ההיוון בחלק מנכסיה המניבים, והתאמה שבוצעה על ידי מערכי שווי החיצוניים ואשר הביאה בחשבון, בין היתר, פגיעה אפשרית לתזרימי המזומנים בנכסים כתוצאה מתרחישי סיכון מסוימים שעלולים להשפיע על פרמטרים בבסיס הערכות השווי, ככל ויתממשו. במקרים בהם העריכו מערכי שווי החיצוניים כי דמי השכירות המשולמים לחברה בהסכמים הקיימים גבוהים מדמי השכירות המייצגים, בוצע היוון של דמי השכירות הנוכחיים עד לתום תקופת השכירות בלבד, ודמי השכירות המייצגים הונו ליתרת התקופה (לצמיתות).

במהלך שנת 2024 חלה עליה בסביבת הריבית הארוכה במשק לצד מיעוט עסקאות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי מהותי בשיעורי ההיוון. עם זאת, נראה כי רמת הסיכון הכללית השתנתה, וזו הובאה בחשבון בהערכות השווי שבוצעו לחברה על ידי מעריכי השווי החיצוניים בשנת 2024. מנגד, תזרימי המזומנים של החברה הושפעו לטובה מחידושי חוזים והשכרות חדשות שבוצעו בתקופה ומהשפעת עליית המדד על דמי השכירות.

במהלך שנת 2024 הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 139 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

ביום 10 במרץ 2025 קיימה הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה דיון עם מעריכי השווי של החברה, הגב' דברת אולפינר ומר ירון ספקטור, במסגרתו סקרו מעריכי השווי את מתודולוגיית הערכות השווי שבוצעו לנכסי החברה בשנת 2024 תוך התייחסות, בין היתר, להנחות העיקריות בהערכות השווי, לשינויים בסביבה העסקית ולהשפעתם על שווי הנכסים.

3. מעריכי שווי מהותיים מאוד

להלן פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970: מעריכת השווי החיצונית של עיקר נכסי החברה הינה גב' דברת אולפינר ("מעריכת השווי"). מעריכת השווי הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכת השווי מתקבלת על-ידי הנהלת החברה מידי שנה. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריכת השווי מהווה, ליום 31 בדצמבר 2024, כ-89% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה (כ-84% על בסיס מאוחד מורחב), על-כן היא "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. החברה התחייבה לשפות את מעריכת השווי בגין נזקים כספיים שייגרמו לה (ככל שייגרמו) בקשר עם הערכות השווי שבוצעו עבור החברה, הנובעים מהנתונים שנמסרו לה על ידי החברה. שכר הטרחה של מעריכת השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מעריכת השווי בשל ניסיונה הרב ומקצועיותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לה את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. לפרטים נוספים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד שבוצעה על ידי מעריכת השווי, ראו בסעיף 17.1.8 לפרק א' לדוח התקופתי.

4. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר עסקאות והתקשרויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. לפירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

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

הסעיף	סדרה ה' (*)	סדרה ו' (**)	סדרה ז' (***)
מועד ההנפקה	2.11.15	15.06.16	28.12.20
	8.12.16	10-12/2017 (מימוש)	21.04.21
	31.8.17	(אופציות)	22.11.21
	21.12.17	01-03/2018 (מימוש)	24.01.23
	29.01.18	(אופציות)	24.10.23
	7.02.19	30.06.19	21.05.24
	24.10.23	21.04.20	02.12.24
	22.11.21		
ערך נקוב במועד ההנפקה	143,936 - 2.11.15	187,397 - 15.06.16	192,055 - 28.12.20
	78,109 - 8.12.16	40,428 - 10-12/2017	148,015 - 21.04.21
	90,537 - 31.8.17	61,772 - 01-03/2018	44,287 - 22.11.21
	196,895 - 21.12.17	171,155 - 30.06.19	295,324 - 24.01.23
	260,106 - 29.01.18	339,200 - 21.04.20	152,586 - 24.10.23
	281,911 - 7.02.19	141,405 - 22.11.21	182,481 - 21.05.24
	113,592 - 24.10.23		202,000 - 02.12.24
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	1,165,086	941,357	1,216,748
ערך נקוב ליום 31.12.24	962,553	861,109	1,049,486
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.12.24	1,115,695	1,008,245	1,209,303
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.24	12,698	10,041	8,602
שווי הוגן ליום 31.12.24	1,156,315	1,043,751	1,176,473
שווי בורסאי ליום 31.12.24	1,156,315	1,043,751	1,176,473
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%
מועדי תשלום הקרן	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביולי 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.
זכות המרה	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ.ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ.ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5544553	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	Merav@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30, בני ברק	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב

הסעיף	סדרה ה' (*)	סדרה ו' (**)	סדרה ז' (***)
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilAA-	ilAA-	ilAA
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA	ilAA	ilAA
התפתחות הדירוג	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן

בחודש ספטמבר 2024 נפרעו במלואן (פדיון סופי) אגרות חוב (סדרה ז') של החברה אשר הונפקו לראשונה בשנת 2013.

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2024 (אסמכתה מספר: 2024-01-078009).

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 4,137 מיליוני ש"ח.

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 4,137 מיליוני ש"ח.

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

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

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

העמדה לפירעון מיידי : במקרים מסוימים, ובכלל זה : (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים) ; (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ז') לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברה מדרגת כלשהי עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה ; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו ; (ד) אם החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 4.5 לטר הנאמנות (הון עצמי מינימלי, ראו להלן) למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטה של המחזיקים בהחלטה מיוחדת, או לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטה בהתאם להחלטה מיוחדת ; (ה) אם החברה לא תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה למשך תקופה של שלושה חודשים, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה להחשב כקרן השקעות במקרקעין כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו במלואן ; (ו) אם תחום הנדל"ן המניב בישראל יחדל מלהיות תחום הפעילות המרכזי של החברה ; (ז) אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

אמות מידה פיננסיות : סכום ההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות מיעוט, ככל שיהיו) לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן : ההון העצמי של החברה הינו כ - 4,137 מיליוני ש"ח.

בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 182 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

בחודש דצמבר 2024 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 202 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 225 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2024 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
139,533	-	132	-	139,401	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	-	909	-	14,169	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
142,720	3,420	-	98,620	40,680	חייבים ולקוחות
<u>297,331</u>	<u>3,420</u>	<u>1,041</u>	<u>98,620</u>	<u>194,250</u>	
נכסים לא שוטפים					
7,678,189	(*) 7,678,189	-	-	-	נדל"ן להשקעה
678,750	678,750	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
46,724	15,319	-	17,960	13,445	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,700,994</u>	<u>8,375,678</u>	<u>1,041</u>	<u>116,580</u>	<u>207,695</u>	
התחייבויות שוטפות					
987,846	-	-	468,416	519,430	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
135,863	23,099	-	42,241	70,523	זכאים ויתרות זכות
<u>1,123,709</u>	<u>23,099</u>	<u>-</u>	<u>510,657</u>	<u>589,953</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
255,383	-	-	71,217	184,166	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,001,242	-	-	3,001,242	-	אגרות חוב, נטו
89,477	-	(**)89,477	-	-	התחייבות בגין חכירה
40,387	30,932	-	1,001	8,454	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,136,509	4,136,509	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
54,287	54,287	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>8,700,994</u>	<u>4,244,827</u>	<u>89,477</u>	<u>3,584,117</u>	<u>782,573</u>	

(*) מרבית הסכמי השכירות של החברה עם שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת.

(**) דולר צמוד CPI אמריקאי.



13 במרץ, 2025

לכבוד
ריט 1 בע"מ
רח' הנחושת 6
רמת החייל, ת"א
א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 31 בדצמבר 2024 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961.

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

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

לכבוד

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

ג.א.ג,

**הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא תאריך
27 בפברואר 2023**

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2025 על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3. אישור רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2025 בדבר עמידת החברה בקריטריונים לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין על-פי סעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ליום 31 בדצמבר 2024.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2025

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2024

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4-5	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-64	ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 13 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

תל אביב, 13 במרץ 2025

זיו האפט
רואי חשבון

אילת 08-6339911	מודיעין עילית 08-9744111	קרית שמונה 077-8983322	בני ברק 073-7145300	רחובות 03-6386788	באר שבע 077-7784100	חיפה 04-8680600	ירושלים 02-6546200	תל אביב 03-6386868
---------------------------	------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	---------------------------	------------------------------	------------------------------

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

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3.09% וכ-3.20% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6.78%, כ-7.30% וכ-6.61%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 13 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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 המאוחדים 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 לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואינו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 2(ג), 2(ד) ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן ושינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. ליום 31 בדצמבר 2024 השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה הינו 7,678,189 אלפי ש"ח.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ (המשך):

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב-"שיטת היוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס המהוונים בשיעור המשקף את הסיכונים הגלומים בהם.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות סובייקטיביות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתונים של נכסי נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך.

שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.

תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, תהליך הביקורת של סעיף נדל"ן להשקעה מצריך את שיקול הדעת של המבקר בבדיקת נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו את ההנהלה במדידת השווי ההוגן.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של הנדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך לרבות:

- נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן.
- בדיקת המתודולוגיה ששימשה בחישוב השווי ההוגן.
- בדיקת סבירות ההנחות ואת יישומן בחישוב השווי ההוגן.

(2) ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בין היתר בשמאי מומחה. הנהלים כללו בין היתר:

- קיבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי.
- בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למערך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכות השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ורווחי הניהול, הוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות. בחנו באופן מדגמי את סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2025

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

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

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

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים שוטפים:
56,105	139,533	3	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	15,078	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
<u>104,463</u>	<u>142,720</u>	5	חייבים ולקוחות
<u>181,600</u>	<u>297,331</u>		
			נכסים לא שוטפים:
7,189,110	7,678,189	6	נדל"ן להשקעה
660,996	678,750	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>129,563</u>	<u>46,724</u>		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>7,979,669</u>	<u>8,403,663</u>		
<u>8,161,269</u>	<u>8,700,994</u>		
			התחייבויות שוטפות:
753,417	987,846	8	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
<u>162,272</u>	<u>135,863</u>	9	זכאים ויתרות זכות
<u>915,689</u>	<u>1,123,709</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
154,950	255,383	10	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,951,619	3,001,242	11	אגרות חוב, נטו
86,633	89,477	6(י)(3)	התחייבות בגין חכירה
<u>30,674</u>	<u>40,387</u>		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,223,876</u>	<u>3,386,489</u>		
			הון:
3,988,767	4,136,509		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>32,937</u>	<u>54,287</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,021,704</u>	<u>4,190,796</u>	12	סה"כ הון
<u>8,161,269</u>	<u>8,700,994</u>		

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

13 במרץ 2025

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
386,908	380,025	439,975	הכנסות מדמי שכירות
21,365	22,655	22,809	עלות אחזקה ותפעול מבנים
<u>365,543</u>	<u>357,370</u>	<u>417,166</u>	
408,769	233,196	99,802	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
<u>774,312</u>	<u>590,566</u>	<u>516,968</u>	
46,268	61,610	60,345	14 הוצאות הנהלה וכלליות
<u>728,044</u>	<u>528,956</u>	<u>456,623</u>	
6,509	17,901	15,161	15 הכנסות מימון
(228,828)	(191,926)	(222,454)	15 הוצאות מימון
<u>(222,319)</u>	<u>(174,025)</u>	<u>(207,293)</u>	הוצאות מימון, נטו
63,286	(1,151)	49,698	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>569,011</u>	<u>353,780</u>	<u>299,028</u>	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	16 מסים על הכנסה
<u>569,011</u>	<u>353,780</u>	<u>299,028</u>	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
564,676	351,120	292,585	בעלי מניות החברה
4,335	2,660	6,443	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>569,011</u>	<u>353,780</u>	<u>299,028</u>	
3.000	1.811	1.504	21 רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
2.989	1.808	1.504	21 רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
<u>188,210</u>	<u>193,929</u>	<u>194,546</u>	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
<u>188,891</u>	<u>194,168</u>	<u>194,549</u>	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,021,704	32,937	3,988,767	2,284,482	22,105	1,487,830	194,350	יתרה ליום 1 בינואר 2024
							שינויים בתקופה:
299,028	6,443	292,585	292,585	-	-	-	רווח כולל לתקופה
14,907	14,907	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
17,632	-	17,632	-	8,159	9,077	396	תשלום מבוסס מניות
(162,475)	-	(162,475)	(162,475)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,190,796</u>	<u>54,287</u>	<u>4,136,509</u>	<u>2,414,592</u>	<u>30,264</u>	<u>1,496,907</u>	<u>194,746</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
3,804,645	30,277	3,774,368	2,091,451	9,277	1,480,063	193,577	יתרה ליום 1 בינואר 2023
353,780	2,660	351,120	351,120	-	-	-	שינויים בתקופה: רווח כולל לתקופה
21,368	-	21,368	-	12,828	7,767	773	תשלום מבוסס מניות
(158,089)	-	(158,089)	(158,089)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,021,704</u>	<u>32,937</u>	<u>3,988,767</u>	<u>2,284,482</u>	<u>22,105</u>	<u>1,487,830</u>	<u>194,350</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
3,203,045	25,942	3,177,103	1,675,439	7,248	1,309,447	184,969	יתרה ליום 1 בינואר 2022
							שינויים בתקופה:
569,011	4,335	564,676	564,676	-	-	-	רווח כולל לתקופה
172,544	-	172,544	-	-	164,263	8,281	הנפקת מניות
8,709	-	8,709	-	2,029	6,353	327	תשלום מבוסס מניות
<u>(148,664)</u>	<u>-</u>	<u>(148,664)</u>	<u>(148,664)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שהוכרז
<u>3,804,645</u>	<u>30,277</u>	<u>3,774,368</u>	<u>2,091,451</u>	<u>9,277</u>	<u>1,480,063</u>	<u>193,577</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
569,011	353,780	299,028	רווח כולל לתקופה
(364,550)	(146,687)	(9,444)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים לפעילות שוטפת (נספח א'):
204,461	207,093	289,584	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(532,385)	(495,014)	(220,158)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	49,097	-	מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	(33,239)	רכישת מניות חברה בת (נספח ג')
(83,405)	(25,896)	(12,563)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
41,426	21,344	5,638	נכסים פיננסיים, נטו
(11,426)	18,108	(6,132)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(585,790)	(432,361)	(266,454)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
371,015	(213,015)	68,479	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
2,198	(3,268)	6,091	גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
-	612,084	421,306	הנפקת אגרות חוב, נטו
(194,415)	(231,264)	(273,103)	פדיון אגרות חוב
(148,664)	(158,089)	(162,475)	דיבידנד ששולם
172,544	-	-	הנפקת מניות, נטו
202,678	6,448	60,298	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(178,651)	(218,820)	83,428	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
453,576	274,925	56,105	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
274,925	56,105	139,533	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
8,709	21,368	17,632	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(63,286)	1,151	(49,698)	חלק החברה (ברוחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
150,357	103,802	111,850	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
8,602	(5,559)	6,798	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(408,769)	(233,196)	(99,802)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(52,368)	(51,860)	(48,369)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
114,208	124,751	132,384	הוצאות מימון אחרות, נטו
<u>(242,547)</u>	<u>(39,543)</u>	<u>70,795</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(15,089)	(35,395)	53,973	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
(6,802)	23,832	(11,094)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>(21,891)</u>	<u>(11,563)</u>	<u>42,879</u>	
			מזומנים לפעילות שוטפת:
(106,347)	(131,219)	(138,468)	ריבית ששולמה
308	6,890	3,032	ריבית שנתקבלה
5,927	28,748	12,318	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(100,112)</u>	<u>(95,581)</u>	<u>(123,118)</u>	
<u>(364,550)</u>	<u>(146,687)</u>	<u>(9,444)</u>	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
29,805	55,582	36,285	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	86,975	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה – ראו ביאור 6(א)(2)
496	1,847	560	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל
19,116	-	-	רכישת חברה מוחזקת – ראו ביאור 7(ג)(10)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברה בת:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
-	-	1,021
-	-	(193,950)
-	-	(226)
-	-	99,886
-	-	14,907
-	-	(78,362)
-	-	(2,188)
-	-	(80,550)
-	-	47,311
-	-	(33,239)

נכסים והתחייבויות של חברה בת ליום הרכישה*:

הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
נדל"ן להשקעה
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכויות שאינן מקנות שליטה
הלוואת בעלים
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
סך-הכל

* לפרטים בדבר רכישת חברה בת ראו ביאור 7(ג)5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

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

החברה הוקמה במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). קרן השקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן השקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת וייזום נכסים מניבים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רח' הנחושת 6, רמת החייל, תל אביב.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על הדוחות הכספיים

שנת 2024 התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל והובילה, בין היתר, ללחימה ממושכת, עצימה ורב זירתית, בעיקר בגזרת הדרום מול חמאס ובגזרת הצפון מול חיזבאללה, לצד הסלמה ומתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה. בהתאם, הסיכונים הגיאופוליטיים במזרח התיכון והחששות ממלחמה אזורית רחבה עלו משמעותית, אך ההתפתחויות של החודשים האחרונים, בעולם ובאזור, עשויות להביא להתמתנות בהסתברות להתממשותם של תרחישים חמורים יותר. לאירועים אלו השלכות ארוכות טווח על יציבות המזרח התיכון ועל מדינת ישראל.

על אף העלייה המשמעותית באי הודאות בעקבות המלחמה, והסביבה העסקית המורכבת, במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, ענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה התאפיין בשמירה על רמות תפוסה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה על פעילותה של החברה ותוצאותיה אינן מהותיות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. שווי הוגן:

1. מדידת שווי הוגן:

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

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

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

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

2. מידרג השווי ההוגן:

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

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

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

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

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

ה. חברות בנות:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס לחברה, במישרין או בעקיפין.

ז. הסדרים משותפים:

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

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

עסקאות משותפות - כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. החברה מטפלת בעסקה משותפת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

ח. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

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

זכויות הצבעה פוטנציאליות, במידה וקיימות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור. השקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות מטופלות תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. במקרים בהם המדיניות החשבונאית אינה תואמת את זו של החברה, תבוצע התאמה בדוחות הכספיים של החברה.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. בחינה של ירידת ערך בהשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביעות על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה המשותפת.

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

תקבול דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, יוצג בדוח על תזרימי המזומנים כחלק מהפעילות השוטפת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ. לפרטים נוספים, ראו באור 2 (יב) להלן.
2. **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

י. תקופת המחזור התפעולי של החברה:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד שנה אחת.

יא. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות) *
102.0	105.0	108.4	לפי מדד בגין
101.7	105.1	108.7	לפי מדד ידוע
3.519	3.627	3.647	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	
			מדד המחירים לצרכן
5.26	2.96	3.24	לפי מדד בגין
5.28	3.34	3.43	לפי מדד ידוע
13.15	3.07	0.55	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2022 = 100.

יב. פריטים כספיים צמודי מדד:

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

יג. מזומנים ושווי מזומנים:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי מוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר במועד קשירת העסקה. נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס פיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

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

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

2. התחייבויות פיננסיות:

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

א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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

ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו בדרך כלל בערכו הנומינלי.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. מכשירים פיננסיים (המשך):

4. גרעית מכשירים פיננסיים:

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

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

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

טו. נדל"ן להשקעה:

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.
 2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מהסדר בכללותו.
 3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.
- לאחר ההכרה לראשונה, החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. נדל"ן להשקעה (המשך):

4. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס.
5. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

טז. אגרות חוב:

אגרות חוב מוכרות לראשונה בהתאם לסכומים שנתקבלו בגין ובניכוי הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה, הפרמיה או הניכיון מופחתות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

יז. הכרה בהכנסה:

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

יח. מכשיר הוני:

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

יט. תשלום מבוסס מניות:

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

כ. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים ("IFRS 18")

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים. להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה ("MPM").
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים ("IFRS 18") (המשך):

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם יתאפשר החל מיום 1 בינואר 2025, תוך מתן גילוי בהתאם להוראות התקן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
		בשקלים:
40,171	26,425	בבנקים
15,933	112,976	פיקדונות*
		במטבע חוץ:
1	132	בבנקים
<u>56,105</u>	<u>139,533</u>	סך-הכל

* נושאים ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.48% (בשנת 2023 ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.35%).

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
20,191	15,078	מניות והמירים
841	-	קרנות נאמנות
<u>21,032</u>	<u>15,078</u>	סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - חייבים ולקוחות:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
39,877	12,579	מוסדות
40,403	15,801	לקוחות והכנסות לקבל*
807	3,249	הוצאות מראש
3,246	7,441	צדדים קשורים
<u>20,130</u>	<u>103,650</u>	אחרים**
<u>104,463</u>	<u>142,720</u>	סך-הכל

* היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת כ- 18 מיליון ש"ח בגין עסקת ישפרו אשר התקבלה בחודש ינואר 2024, לפרטים ראו ביאור 17(ג).

** היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 כוללת כ- 98 מיליון ש"ח בגין יתרת תמורה ממכירת נכס בלוד שצפויה להתקבל בחודש מאי 2025, לפרטים ראו ביאור 6(א)(2).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

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

1. מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

א. החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

ב. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 69% משטחי המגדל (כ- 70% משטחי המשרדים).

ג. במהלך הרבעון השני של שנת 2025 צפויה השלמתו של פארק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה. עלות הקמתו נאמדת למועד זה בכ- 50 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 32 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

ד. בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%).

ה. השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).

עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. סיומן של עבודות השדרוג וההשבחה של אינפיניטי קמפוס ופלאזה צפוי במהלך הרבעון השני של שנת 2025. עלותן הכוללת נאמדת למועד זה בכ- 265-270 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 200 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 41% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

2. מכירת נכס בלוד

א. בחודש מאי 2023 מכרה החברה לצד ג' שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), את מלוא זכויותיה בשני מבנים סמוכים הממוקמים באזור התעסוקה הצפוני של העיר לוד, בתמורה לסכום של כ- 131.5 מיליון ש"ח ("התמורה").

ב. תשלום ראשון בסכום של 37.5 מיליון ש"ח שולם לחברה בחודש מאי 2023, על חשבון התמורה.

ג. יתרת התמורה תשולם לחברה בתוך כ- 24 חודשים ממועד ההתקשרות, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

ד. במסגרת ההתקשרות הוסדרו בין החברה לבין הרוכש מנגנונים להבטחת תשלום יתרת התמורה.

3. לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
6,581,601	7,189,110	יתרה לתחילת השנה
507,989	389,277	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(133,676)	-	מכירת נדל"ן להשקעה
<u>233,196</u>	<u>99,802</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו*
<u>7,189,110</u>	<u>7,678,189</u>	יתרה לסוף השנה

*התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
254,239	105,542	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
3,110	-	התאמות הנובעות משערוך נכס חכירה ברעננה- ראו סעיף י(3) להלן
<u>(24,153)</u>	<u>(5,740)</u>	הפחתת עלויות רכישה ומכירה חד פעמיות
<u>233,196</u>	<u>99,802</u>	

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

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
7,102,477	7,588,712	שווי הוגן בהתאם להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה
		<u>התאמות להערכת השווי:</u>
<u>86,633</u>	<u>89,477</u>	בתוספת התחייבות בגין חכירה
<u>7,189,110</u>	<u>7,678,189</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה

ד. קביעת שווי הוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידות השווי ההוגן לאחת הרמות במידרג המשקפות את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. למידע נוסף בדבר היררכיית השווי ההוגן ראו ביאור 2(ד)(2). ככלל, הנדל"ן להשקעה בחברה נמדד בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן. בדרך כלל, לא קיים בגינו מידע השוואתי מהימן, משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):**ה. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:**

שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים - בקביעת שווי של מבני משרדים, מבני מסחר, חניונים ובי"ח סיעודיים, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.00% לבין 7.00% (בשנת 2023 - בטווח שבין 6.00% ל-7.00%), ואילו בקביעת שווי של מבנים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.00% לבין 6.50% (בשנת 2023 - בטווח שבין 6.00% ל-6.25%).

ו. מדידת השווי ההוגן:

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

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2024 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בשנת 2024, עדכנה החברה את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה, תוך עדכון שיעור ההיוון בחלק מנכסיה המניבים, והתאמה שבוצעה על ידי מערכי השווי החיצוניים ואשר הביאה בחשבון, בין היתר, פגיעה אפשרית לתזרימי המזומנים בנכסים כתוצאה מתרחישי סיכון מסוימים שעלולים להשפיע על פרמטרים בבסיס הערכות השווי, ככל ויתממשו. במקרים בהם העריכו מערכי השווי החיצוניים כי דמי השכירות המשולמים לחברה בהסכמים הקיימים גבוהים מדמי השכירות המייצגים, בוצע היוון של דמי השכירות הנוכחיים עד לתום תקופת השכירות בלבד, ודמי השכירות המייצגים הונו ליתרת התקופה (לצמיתות).

במהלך שנת 2024 חלה עליה בסביבת הריבית הארוכה במשק לצד מיעוט עסקאות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי מהותי בשיעורי ההיוון. עם זאת, נראה כי רמת הסיכון הכללית השתנתה, וזו הובאה בחשבון בהערכות השווי שבוצעו לחברה על ידי מערכי השווי החיצוניים בשנת 2024. מנגד, תזרימי המזומנים של החברה הושפעו לטובה מחידושי חוזים והשכרות חדשות שבוצעו בתקופה ומהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן על דמי השכירות.

דמי השכירות הממוצעים בהערכות השווי (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול) באזורים השונים בשטחי משרדים נעים בטווח של 40-124 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2023, 36-119 ש"ח לחודש למ"ר), במבני מסחר בטווח של 85-148 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2023, 81-136 ש"ח לחודש למ"ר) ובמבני תעשייה ולוגיסטיקה בטווח של 26-48 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2023, 24-46 ש"ח לחודש למ"ר).

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

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

אומדן השווי ההוגן יגדל כאשר:

- תזרימי המזומנים מתשלומי השכירות יגדלו.

- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

מניתוח רגישות עולה כי שינוי של כ- 0.5% בשיעור ההיוון ישפיע על אומדן השווי ההוגן בכ- 489 מיליון ש"ח (כ- 480 מיליון ש"ח בשנת 2023).

ח. תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה.

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

ט. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

להלן ההכנסות העתידיות הצפויות להתקבל בגין חוזי שכירות חתומים (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות להארכת חוזים):

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
345,180	394,846	410,356	בשנה ראשונה
303,259	340,166	332,268	בשנה שנייה
254,508	273,618	257,753	בשנה שלישית
200,464	203,528	200,465	בשנה רביעית
147,724	152,081	166,197	בשנה חמישית
324,677	386,736	548,862	בשנה שישית ואילך
<u>1,575,812</u>	<u>1,750,975</u>	<u>1,915,901</u>	סך-הכל

י. קרקעות בחכירה:

1. החברה הינה בעלת זכויות חכירה בכ- 61% מנכסיה המניבים.

2. מרבית זכויות החכירה הינן קרקעות החכורות ממנהל מקרקעי ישראל. במרבית ההסכמים לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה.

3. לחברה זכויות חכירה מצד ג' לתקופה מקורית של 99 שנים עם אופציה להארכה של 99 שנים נוספות. בהתאם להסכם החכירה, דמי החכירה הינם צמודי דולר ומדד המחירים לצרכן בארה"ב. ליום 31 בדצמבר 2024, דמי החכירה המינימליים השנתיים הינם בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח. סכום ההתחייבות המהוונת בשיעור ההיוון הגלום בעסקה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של כ- 89.5 מיליון ש"ח וכ- 86.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

4. הזכויות במקרקעין, בחלק מנכסי החברה, טרם נרשמו על שם החברה והן רשומות על שם צד ג' אולם כלולה בהן הערת אזהרה לטובת החברה, מאחר וטרם הוסדרו הליכי הרישום בין החברה, צד ג' ולשכת רישום המקרקעין.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות:

א. הרכב חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31.12.2023	31.12.2024	
599,201	632,860	חלק החברה בהון החברות המוחזקות
61,795	45,890	הלוואות*
<u>660,996</u>	<u>678,750</u>	סך-הכל

* הלוואות שאינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (5.18% בשנת 2024 ו- 2.90% בשנת 2023).

ב. פירוט החברות המוחזקות העיקריות של החברה:

יתרת ההשקעה בחברה המוחזקת****		שיעור ההחזקה בזכויות בהון בחברה המוחזקת		הפניה	שם החברה המוחזקת
2023	2024	2023	2024		
חברות בנות					
172,082	176,028	*	*	ג(1)	תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ
102,407	115,440	67%	67%	ג(2)	שגיא שי נדל"ן בע"מ
45,327	80,456	50%	83%	ג(5)	גני שרונה (אמטא) בע"מ***
עסקאות משותפות					
9,476	8,681	**	**	ג(3)	חברה פרטית
35,065	47,815	50%	50%	ג(4)	חברה פרטית
3,794	(1,016)	40%	40%	ג(7)	חברות פרטיות
67,312	67,744	67%	67%	ג(9)	חברה פרטית
חברות כלולות					
15,255	15,421	50%	50%	ג(6)	חברה פרטית
77,723	105,329	50%	50%	ג(8)	חברה פרטית
51,666	60,366	50%	50%	ג(10)	חברה פרטית
78,570	90,019	67.5%	67.5%	ג(11)	חברות פרטיות
3,260	(6,200)	45%	45%	ג(12)	חברה פרטית
(286)	(439)	40%	40%	ג(13)	חברה פרטית

* החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה במחצית היובל ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 258,166 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 כ- 249,321 אלפי ש"ח).

** החברה מחזיקה ב- 90% מהון המניות של חברה פרטית באשקלון ("החברה הפרטית"), במישרין ובעקיפין באמצעות תאגיד המוחזק על ידי החברה ביחד עם שותף. החברה הפרטית מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה בחברה הפרטית ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 153,895 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 כ- 153,353 אלפי ש"ח).

*** ביום 30 בספטמבר 2024 רכשה החברה 33% מהון מניותיה של גני שרונה (אמטא) בע"מ ("החברה הפרטית"). עד לאותו מועד הוצגה החברה הפרטית בדוחותיה הכספיים של החברה כחברה כלולה. **** כולל יתרות הלוואות בעלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה:

1. זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל- תל אביב

- א. החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה ("התאגידים"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות המונפק של מחצית היובל מוחזקת בידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
- ב. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. כ- 45,000 מ"ר משטחי מגדל היובל ("השטח המושכר") הושכרו למדינת ישראל ("המדינה"), כאשר למדינה היתה אופציה לרכוש את השטח המושכר ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה לפחות שנה מראש.
- ג. בחודש נובמבר 2022 הודיעה המדינה על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר בשלמותו.
- ד. בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמכר השטח המושכר למדינה.
- ה. לאור החתימה על הסכם המכר עם המדינה, הודיעה מחצית היובל על כוונתה לבצע פרעון מוקדם של הלוואות שהועמדו לה ע"י גופים מוסדיים באמצעות התמורה מהמדינה. בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה מחצית היובל את מלוא יתרת הלוואות, והשעבודים שהיו רשומים לטובת הלוואות אלו הוסרו.
- ו. ביום 31 בדצמבר 2023 רכשו החברה והשותפה במשותף (בחלקים שווים) 3 קומות נוספות במגדל היובל.
- ז. החברה ערבה לתאגידים לטובת אשראי שהועמד להן על ידי גוף מממן, בהיקף של כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 (כ- 78 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).

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

- א. החברה מחזיקה בכ- 67% מהון המניות של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 15,200 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה הממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 13,200 מ"ר.
- ב. החברה הפרטית מחזיקה קרקע באזור תעשייה שגיא 2000 בעמק יזרעאל בשטח כולל של כ- 20.1 דונם, עליה מקימה מבנה המיועד להשכרה לשימושים של מסחר ותעסוקה בשטח כולל של כ- 11,900 מ"ר ("הפרויקט"), מתוכם כ- 4,500 מ"ר הושכרו למועד דוח זה. השלמת הפרויקט צפויה בשנת 2025 ועלותו נאמדת בכ- 100 מיליון ש"ח.
- ג. בנוסף, החברה הפרטית מחזיקה במקרקעין בשטח של כ- 20 דונם ובמבנים הבנויים עליהם המושכרים לתעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 9,500 מ"ר, הממוקמים באזור התעשייה ציפורית.
- ד. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").
- ה. בין החברה לשותף נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
- ו. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

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

3. חברה פרטית- אשקלון

- א. בחודש אוגוסט 2021 רכשה החברה, ביחד עם שותף ("השותף"), מצד שלישי את מלוא אחזקותיו במניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית").
- ב. יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי החברה.
- ג. לאחר הרכישה, מחזיקה החברה ב- 90% מהון המניות של החברה הפרטית (במישרין ובעקיפין) ויתרת מניותיה מוחזקות על ידי השותף.
- ד. ניהולה של החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
- ה. החברה הפרטית מחזיקה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקות על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ). בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימוש של מסחר ותעסוקה, בשטח כולל של כ- 52,000 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.
- ו. בנוסף, החברה הפרטית הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 80 דונם. בכוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מספר מבנים שימשו להשכרה לשימושים של לוגיסטיקה, מסחר ותעסוקה. הפרויקט הראשון שצפוי להיבנות על הקרקע, בשטח של כ- 35 דונם, צפוי לכלול מבנה להשכרה בשטח כולל של כ- 48,000 מ"ר ("הפרויקט"). עלות הפרויקט נאמדת בכ- 375 מיליון ש"ח. עבודות הבנייה צפויות להתחיל במחצית הראשונה של שנת 2025, בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים, ולהימשך כ- 3 שנים.
- ז. בכוונתה של החברה הפרטית לממן את הפרוייקט באמצעות ליווי בנקאי סגור, לטובתו תשועבד הקרקע. כמו כן, בהתאם להסכמות עם הבנק המלווה, צפויה החברה להעמיד לטובתו ערבות בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח.
- ח. החברה ערבה לחברה המשותפת לה ולשותף לטובת מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי גוף מממן, בהיקף כולל של עד 225 מיליון ש"ח.
- ט. לפרטים בדבר מינוי השותף כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024, ראו ביאור 18(י).

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

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

4. חברה פרטית- מבני אחסנה ולוגיסטיקה - כפר מסריק

א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה הסמוכים זה לזה וממוקמים סמוך לקיבוץ כפר מסריק, בשטח כולל של כ- 27,800 מ"ר.

ב. בנוסף, החברה הפרטית מקימה מבנה רביעי, בשטח כולל של כ- 3,000 מ"ר, המיועד להשכרה לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה. השלמתו של המבנה הנוסף צפויה בשנת 2026 ועלות הקמתו נאמדת בכ- 33 מיליון ש"ח.

ג. לתאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמים להשכרת כל ארבעת המבנים.

ד. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

ה. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק המממן של החברה הפרטית. לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך של 10 מיליון ש"ח.

ו. החברה ערבה לחברה הפרטית לטובת מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי גוף מממן נוסף, בהיקף של 25 מיליון ש"ח.

5. חברה פרטית- מבני מסחר ומשרדים - גני שרונה

א. חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה") הינה חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים שמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, ומיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים.

ב. בחודש ספטמבר 2024 רכשה החברה את מלוא אחזקותיה של מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ בגני שרונה (33%), כך שלאחר הרכישה הנוספת מחזיקה החברה 83% מהון המניות של גני שרונה. לפרטים נוספים ראו ביאור 17(ה).

ג. החל מיום 30 בספטמבר 2024, מועד הרכישה הנוספת, סיווגה החברה את ההשקעה בגני שרונה כחברה בת, ודוחותיה הכספיים של גני שרונה מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה.

ד. יתרת מניותיה (17%) של גני שרונה מוחזקות על ידי שני בעלי מניות נוספים.

ה. לגני שרונה שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

6. חברה פרטית- בית לחם הגלילית

א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 33 דונם, הממוקם בסמוך למושב בית לחם הגלילית.

ב. יתרת המניות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים.

ג. בכוננת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ- 29,000 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

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

7. חברות פרטיות- מבנה אחסנה ולוגיסטיקה - בית שמש

- א. בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי ("השותף") בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולן של שלוש חברות פרטיות ("החברות הפרטיות").
- ב. החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הפרטיות.
- ג. בחודש ינואר 2021 זכו החברות הפרטיות במכרז של מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים בבית שמש, בשטח כולל של כ- 48.1 דונם.
- ד. החברות הפרטיות מקימות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של תעשייה ולוגיסטיקה, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר ("הפרויקט"). לתאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמים להשכרת כל שטחי הפרויקט.
- ה. השלמת הפרויקט צפויה במחצית הראשונה של שנת 2025 ועלותו הכוללת נאמדת בכ- 375-385 מיליון ש"ח.
- ו. לחברות הפרטיות שעבודים על המקרקעין לטובת הבנק המממן את הקמת הפרוייקט. בנוסף, החברה ערבה לחברות הפרטיות לטובת הבטחת הליווי הבנקאי שהועמד לפרוייקט.
- ז. כמו כן, החברה ערבה לחברות הפרטיות לטובת מסגרת אשראי שהועמדה להן על ידי גוף מממן נוסף לצורך מימון הפרוייקט, בהיקף כולל של עד 135 מיליון.
- ח. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף.
- ט. לפרטים בדבר מינוי השותף כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024, ראו ביאור 18(י).

8. חברה פרטית - בית חולים סיעודי - חיפה

- א. בחודש מאי 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית").
- ב. החברה הפרטית הינה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם הממוקם בלב העיר חיפה, המשמש כבית חולים סיעודי ("הנכס" או "בית החולים הסיעודי"). בית החולים הסיעודי כולל 12 מחלקות שונות, וכ- 410 מיטות אשפוז.
- ג. הנכס מושכר למפעיל בית החולים הסיעודי ("השוכר", "הסכם השכירות"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 7 שנים.
- ד. על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בניהול בית חולים סיעודי, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
- ה. החברה והמוכר התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

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

9. חברה פרטית- ציפורית

- א. בחודש יוני 2021 רכשה החברה 67% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 100 דונם ביעוד של תעשייה באזור התעשייה ציפורית ("המתחם").
- ב. יתרת מניותיה של החברה הפרטית נרכשו ע"י שותף של החברה.
- ג. החברה הפרטית בשלב תכנון מתקדם לבניית מבנים המיועדים להשכרה, לשימושים של תעשייה ואחסנה, בהיקף של כ- 100,000 מ"ר ("הפרוייקט").
- ד. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
- ה. החברה ערבה לשותף לטובת אשראי שהועמד לו על ידי גוף מממן, בהיקף כולל של עד 35 מיליון ש"ח.

10. חברה פרטית - "מלון פאבליקה" - הרצליה

- א. בחודש אוגוסט 2022 רכשה החברה מאיטתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בשטח של כ- 16,660 מ"ר, הממוקם בשדרות אבא אבן 9, בהרצליה פיתוח ("הנכס"). יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").
- ב. הנכס מושכר ל"מלון פאבליקה", מלון עסקים הכולל 159 חדרים ב- 6 קומות, וקומה תת קרקעית תפעולית. מלון פאבליקה מושכר לחברה משותפת של השותף ושל רשת המלונות ישרוטל ("השוכר"). על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בכך, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, הנכס כולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,000 מ"ר המושכרת ל- 3 שוכרים, ו- 2 קומות תת קרקעיות הכוללות 158 מקומות חניה המושכרות למפעיל החניון.
- ג. בהתאם להסכם, סכום של כ- 19.1 מיליון ש"ח מתוך התמורה, הועמד על ידי המוכר כהלואה לחברה ("ההלואה"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 2%, צמודה למדד המחירים לצרכן. ההלוואה נפרעה במלואה בחודש דצמבר 2024.
- ד. לחברה הפרטית שעבודים על הנכס לטובת הבטחת הלוואות בנקאיות שהועמדו לה. בנוסף, כל אחד מבעלי המניות בחברה הפרטית ערב להבטחת עד 65% מהלוואות בנקאיות שהועמדו לה, עד לסכום של 85 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות בחברה הפרטית ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 113 מיליון ש"ח.
- ה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

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

11. חברה פרטית - "חניון הכיכר" - תל אביב

בחודש ספטמבר 2022 רכשה החברה מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים"), במישרין ובעקיפין (באמצעות רכישת החזקות בחברות פרטיות), 67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב, הכולל כ- 540 מקומות חניה, ב- 5 קומות, מעל שתי קומות מרתף וחניית גג, וכן תחנת דלק וחנות נוחות בקומת הקרקע המושכרות למפעיל חיצוני.

12. חברה פרטית - גני תקווה

א. בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה ביחד עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("השותף"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 45% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.

ב. במהלך שנת 2022 רכשה החברה הפרטית מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, את מלוא הזכויות במגרש בשטח כולל של כ- 12.5 דונם ("הנכס"), הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף.

ג. בכוננת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 22,000 מ"ר ("הפרויקט").

ד. לחברה הפרטית שעבודים להבטחת הלוואות בנקאיות שהועמדו לה לטובת רכישת הנכס, ומסתכמות לכ- 137 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 ("ההלוואות הבנקאיות"). החברה ערבה להבטחת עד 50% מההלוואות הבנקאיות. בנוסף, העמידה החברה ערבות בנקאית בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לטובת בנק המממן.

ה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית.

13. חברה פרטית - אבא אבן בהרצליה

א. בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות של החברה הפרטית.

ב. בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה הפרטית עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("בעלי הנכס") במערכת הסכמים, ביניהם הסכם לחכירת נכס ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח המשמש להשכרת משרדים ומסחר, וכולל זכויות בניה בהיקף מינימלי של כ- 12.5 אלף מ"ר ברוטו, בתמורה ל- 15 מיליון ש"ח.

ג. התקשרות קודמת שהייתה לחברה הפרטית עם בעלי הנכס, בוטלה באותו מועד.

ד. בנוסף, העמידה החברה הפרטית לבעלי הנכס הלוואה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.

ה. בכוננת החברה הפרטית להרוס את הבניין הקיים ולהקים מגדל משרדים המיועד להשכרה לשימושים שונים. החברה הפרטית פועלת לקידום התב"ע.

ו. למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, העמידה החברה לטובת השותפים ערבויות בנקאיות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח וערבה לחברה הפרטית בגין מסגרת אשראי בנקאית שהועמדה לה בסך של 20 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

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

13. חברה פרטית- אבא אבן בהרצליה (המשך):

ז. החברה והשותפים חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותפים בחברה הפרטית. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.

ח. לפרטים בדבר מינוי אחד השותפים כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024, ראו ביאור 18(י).

ביאור 8 - התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
135,000	67,884	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (א)
<u>293,000</u>	<u>450,000</u>	ניירות ערך מסחריים (ב)
428,000	517,884	
		<u>חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:</u>
304,140	463,594	חלויות שוטפות בגין אג"ח
1,184	6,368	חלות שוטפת בגין הלוואה בנקאית
<u>20,093</u>	-	חלות שוטפת בגין הלוואה מנותן אשראי אחר (ג)
<u>325,417</u>	<u>469,962</u>	
<u>753,417</u>	<u>987,846</u>	סך-הכל

(א) ליום 31 בדצמבר 2024, מורכב מהלוואות בחברות בנות נושאות ריבית שנתית בעיקר בטווח שבין P+0.5% לבין P+0.65% (ליום 31 בדצמבר 2023 בטווח שבין P+0.1% לבין P+0.6%).

לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, הניתנות לניצול בדרך של אשראי כספי שקלי ו/או ערבויות בנקאיות. התקופה בה ניתן לנצל את האשראי במרבית ההסכמים של החברה היא עד לשנתיים ממועד חתימתם.

(ב) בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה'), אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת מרווח ("נע"מ"). ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש.

בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, לתקופה נוספת בת 5 שנים.

בחודש יוני 2024 תוקנו תנאי הנע"מ, כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקון), וזאת החל מתקופת הנע"מ שהחלה ביום 7 ביולי 2024, וללא שינוי ביתר תנאי הנע"מ.

בחודש אוקטובר 2024 הנפיקה החברה נע"מ בהיקף של 157 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה ה', כך שלאחר ההרחבה עומד היקף הנע"מ על 450 מיליון ש"ח.

ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה מדורגים ע"י S&P מעלות בדירוג טווח קצר +ilA-1.

(ג) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בגין הלוואת מוכר אשר נפרעה במלואה בחודש דצמבר 2024. לפרטים ראו ביאור 7(ג)(10).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
55,862	32,592	הוצאות לשלם בגין השקעות ורכישת נכסים
13,973	17,343	הוצאות לשלם
31,014	37,061	ריבית לשלם על אג"ח, תאגידי בנקאיים ונותני אשראי אחרים
8,899	5,009	הכנסות מראש
9,793	5,950	ספקים ושיקים לפרעון
5,411	6,290	פקדונות משוכרים
3,563	698	מוסדות ממשלתיים
977	108	מקדמות מלקוחות
1,583	1,022	צדדים קשורים
<u>31,197</u>	<u>29,790</u>	אחרים*
<u>162,272</u>	<u>135,863</u>	סך-הכל

* כולל כ- 18 מיליון ש"ח בגין עסקת ישפרו (כ- 19 מיליון ש"ח ב- 2023), ראו ביאור 17(ג).

ביאור 10 - התחייבויות לא שוטפות לתאגידי בנקאיים:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
<u>(בניכוי חלויות שוטפות)</u>		
154,950	184,166	הלוואות מתאגידי בנקאיים *
-	71,217	הלוואות מתאגידי בנקאיים **
<u>154,950</u>	<u>255,383</u>	

* מורכב מהלוואות בנקאיות שקליות לא צמודות של חברות בנות, בריבית P+0.8% - P+0.2% (בשנת 2023 בריבית P+0.1%).

לפרטים בדבר מסגרות אשראי של החברה ראו ביאור 8(א).

** מורכב מהלוואה של חברה בת צמודה למדד הנושאת ריבית של 3.28%.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו:

א. הרכב:

31.12.2023	31.12.2024		שיעור ריבית	שיעור ריבית	
סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	שיעור ריבית נקובה	אפקטיבית משוקללת	בסיס הצמדה	
1,118,517	859,905	4.00	2.14	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ה')
1,048,796	920,413	3.50	1.24	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ו')
784,306	1,220,924	2.50	2.45	צמוד מדד	אג"ח (סדרה ז')
<u>2,951,619</u>	<u>3,001,242</u>				סך-הכל

ב. פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2024:

שווי שוק	ריבית לשלם	ערך בספרים	ע.נ צמוד מדד	ע.נ נומינלי	
1,156,315	12,698	1,156,797	1,115,695	962,553	אג"ח (סדרה ה')
1,043,751	10,041	1,084,687	1,008,245	861,109	אג"ח (סדרה ו')
1,176,473	8,602	1,223,352	1,209,303	1,049,486	אג"ח (סדרה ז')

ג. אג"ח (סדרה ה'):

בחודש נובמבר 2015 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2015, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028. הקרן של אגרות החוב (סדרה ה') תפרע ב- 17 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו ביאור 17(ח).

ד. אג"ח (סדרה ו'):

בחודש יוני 2016 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2016, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031. הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') תפרע ב- 22 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראו ביאור 17(ח).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

ה. אג"ח (סדרה ז'):

בחודש דצמבר 2020 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034. הקרן של אגרות החוב (סדרה ז') תפרע ב- 18 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ראו ביאור 17(ח).

ו. הנפקות ופרעונות אגרות חוב במהלך התקופה:

בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 182 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו. בחודש ספטמבר 2024 נפרעו במלואן (פדיון סופי) אגרות חוב (סדרה ד') של החברה אשר הונפקו לראשונה בשנת 2013. בחודש דצמבר 2024 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 202 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 225 מיליון ש"ח ברוטו.

ז. דירוג אג"ח:

במהלך שנת 2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י S&P מעלות בדירוג ilAA.

ביאור 12 - הון:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2024</u>	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
194,350,374	300,000,000	194,746,380	300,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. כ"א

ב. זכויות המניות:

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

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

<u>2023</u>	<u>2024</u>	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב.	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב.	
מספר מניות	מספר מניות	
193,577,494	194,350,374	יתרה ליום 1 בינואר
321,566	376,371	הנפקת מניות
451,314	19,635	מניות הנובעות ממימוש כתבי אופציה
<u>194,350,374</u>	<u>194,746,380</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 12 - הון (המשך):

ד. הצעה לציבור והנפקות פרטיות של מניות ואופציות:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
18.01.2022	חברת ניהול (1)	-	36,415 מניות	-
29.05.2022	חברת ניהול (1)	-	37,301 מניות	-
10.08.2022	חברת ניהול (1)	-	42,134 מניות	-
18.08.2022	ציבור	הצעת מדף	8,281,400 מניות	כ- 176.1 מיליון ש"ח
29.11.2022	חברת ניהול (1)	-	56,756 מניות	-
31.12.2022	עובדי חברת הניהול (2)	-	1,663,232 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2022	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	154,321 מניות	-
16.02.2023	חברת ניהול (1)	-	67,918 מניות	-
24.05.2023	חברת ניהול (1)	-	84,654 מניות	-
02.08.2023	חברת ניהול (1)	-	82,994 מניות	-
15.11.2023	חברת ניהול (1)	-	86,000 מניות	-
06.12.2023	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	-	2,461,494 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2023	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	451,314 מניות	-
29.01.2024	חברת ניהול (1)	-	86,821 מניות	-
20.05.2024	חברת ניהול (1)	-	88,315 מניות	-
01.08.2024	חברת ניהול (1)	-	101,427 מניות	-
31.10.2024	חברת ניהול (1)	-	99,808 מניות	-
05.12.2024	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	-	2,848,283 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2024	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	19,635 מניות	-

בדבר הנפקה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22(א).

(1) הקצאות המניות לחברת הניהול בוצעו כחלק מהתמורה בגין שירותי ניהול בהתאם להסכם שנחתם עימה. לפרטים ראו ביאור 17(א).

(2) הקצאות לעובדים בחברת הניהול או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול, בוצעו כחלק מהתמורה בגין שירותי ניהול בהתאם להסכם שנחתם עימה. לפרטים ראו ביאור 17(א).

בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה. בחודש פברואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד לחודש פברואר 2026.

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים:

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

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

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

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

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

תקנון החברה כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים בהתאם להוראות הפקודה, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה ולהוראות הדין.

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים (המשך):

5. דיבידנד שהוכרז:

א. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו:

שולם בחודש	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד
דצמבר 2024	0.210	40,893	13 בנובמבר 2024
ספטמבר 2024	0.210	40,872	13 באוגוסט 2024
יוני 2024	0.210	40,850	15 במאי 2024
אפריל 2024	0.205	39,860	13 במרץ 2024
דצמבר 2023	0.205	39,842	14 בנובמבר 2023
ספטמבר 2023	0.205	39,778	13 באוגוסט 2023
יוני 2023	0.205	39,730	14 במאי 2023
אפריל 2023	0.200	38,739	14 במרץ 2023
דצמבר 2022	0.200	38,715	15 בנובמבר 2022
ספטמבר 2022	0.200	38,701	14 באוגוסט 2022
יוני 2022	0.200	37,015	15 במאי 2022
אפריל 2022	0.185	34,233	13 במרץ 2022

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

ב. בדבר החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד מיום 13 במרץ 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22(ב).

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:

א. מהות והיקף הסדרי התשלומים מבוססי מניות במהלך התקופה:

בהתאם להתקשרות בהסכם הניהול, זכאית חברת הניהול, בין היתר, לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, במהלך השנים 2024 ו- 2023 הקצתה החברה לחברת הניהול 376,371 ו- 321,566 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול, בהתאמה.

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

בנוסף, על פי הסכם הניהול החברה מקצה אחת לשנה אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בגין 12 החודשים העוקבים, אשר מחולקות, במלואן, לעובדים בחברת הניהול או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול. תקופת הבשלת האופציות הינה לאחר שנה אחת ממועד הקצאתן, והן יפקעו לאחר שלוש שנים ממועד הקצאתן. בהתאם להסכם, בגין 2024/2025 הקצתה החברה בשנת 2024 לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים 2,848,283 אופציות בשווי של כ- 9.1 מיליון ש"ח לרכישת מניות רגילות של החברה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 17(א).

ב. להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

2023		2024		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)*	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)*	מספר האופציות	
17.42	3,846,555	19.40	4,858,847	קיימות במחזור לתחילת שנה
16.58	2,461,494	15.26	2,848,283	הוענקו במהלך התקופה
11.38	(1,442,587)	15.60	(99,646)	מומשו במהלך התקופה
-	(6,615)	-	(804,211)	פקעו במהלך התקופה
19.40	4,858,847	17.41	6,803,273	קיימות במחזור לתום שנה
19.98	2,397,353	17.44	3,954,990	ניתנות למימוש בתום השנה

* מימוש אופציות נטו (cashless).

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

2022	2023	2024	
8,709	21,368	17,632	הוצאה הנובעת מהסדרי תשלום מבוסס מניות

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
30,248	32,850	34,948	דמי ניהול לבעלי ענין*
8,709	21,368	17,632	תשלום מבוסס מניות*
1,837	1,414	1,367	שכר דירקטורים
4,729	5,275	5,899	שירותים מקצועיים
210	181	248	מיסים ואגרות
535	522	251	אחרות
<u>46,268</u>	<u>61,610</u>	<u>60,345</u>	סך-הכל

* ראו ביאורים 17 (א) ו-18 (א).

ביאור 15 - הכנסות והוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,335	10,172	10,121	הכנסות מימון:
4,383	3,917	1,500	הכנסות ריבית מהשקעות, פקדונות והלוואות
-	1,642	-	התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת
791	2,170	3,540	השווי המאזני ובגין נדל"ן להשקעה, נטו
<u>6,509</u>	<u>17,901</u>	<u>15,161</u>	שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, נטו
			הכנסות מימון אחרות
			סך-הכל הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
43,564	49,495	59,454	הוצאות מימון:
150,357	103,802	111,850	ריבית על אגרות חוב, נטו
4,699	17,683	24,370	הוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב ועל הלוואות
5,964	12,564	10,531	מנותני אשראי אחרים, נטו
-	-	7,981	ריבית על הלוואות בנקאיות ואשראי מאחרים לזמן קצר
14,282	5,147	2,879	ריבית על הלוואות בנקאיות ואשראי מאחרים לזמן ארוך
8,602	-	317	התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת
1,360	3,235	5,072	השווי המאזני – ראו ביאור 17(ה)
<u>228,828</u>	<u>191,926</u>	<u>222,454</u>	שערוך שווי הוגן של התחייבות בגין חכירה
			שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, נטו
			עמלות והוצאות מימון אחרות
			סך-הכל הוצאות מימון

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

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

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

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

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

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

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה - מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים ממועד התאגדותה;
3. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
4. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963;
5. ב-30 ביוני בכל שנת מס וב-31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו לגביה כל אלה:

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

ב. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור ולהשכרה בישראל ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ-75% משווי כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון ש"ח;

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

- כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל במשך שנתיים מיום ההנפקה;
- כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה - במשך שנה מיום ההנפקה;

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

5. (המשך):

- תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה;

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

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

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

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן;

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

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

(1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לענין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

(2) אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

ה. הקרן מחויבת לחלק מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט בביאור 12(ה) לעיל. חלוקת הדיבידנד כפופה לאישור דירקטוריון החברה והוראות הדין.

6.

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

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

6.א. (המשך):

1. לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק ה-2 לפקודה וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין והם מוחזקים על ידה.
2. היה איגוד המקרקעין תושב חוץ, תחזיק הקרן בזכויות בו רק אם קיבלה את אישור מנהל רשות המסים מראש, ובלבד שהאיגוד הינו תאגיד שקוף לצרכי מס במדינה, או במדינות שבהן הוא תושב.
- ב. החזיקה קרן להשקעות בזכות באיגוד מקרקעין כאמור לעיל, יחולו ההוראות שנקבעו בפקודה, לרבות:
 1. יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין ממועד הרכישה כהכנסתה החייבת והפסדיה של הקרן וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד יחשבו לנכסיה והתחייבויותיה של הקרן כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין.
 2. לגבי איגוד מקרקעין שנרכש במהלך השנה, יחול האמור לעיל לגבי ההכנסה החייבת וההפסדים באופן יחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד לתום שנת המס.
 3. הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן ניתן לקיזוז כנגד הכנסה מאותו איגוד בלבד.
 4. חדלה קרן להשקעות להחזיק בזכויות באיגוד מקרקעין, יחולו על האיגוד הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין לפי העניין. בפקודה נקבע בנוסף כי הכנסתו החייבת של איגוד מקרקעין והפסדיו ייחשבו ממועד הרכישה גם כהכנסתם החייבת והפסדיהם של יתרת בעלי המניות והכל בהתאם לחלקם היחסי במניות איגוד המקרקעין. בפקודה נקבעו הוראות בעניין אופן ייחוס ההכנסה החייבת והמקדמות שנצמחו ושולמו באיגוד המקרקעין לשאר בעלי המניות כיחיד וכחברה.
7. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:
 - א. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.
 - ב. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.
 - ג. הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.
 - ד. מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה או חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.
- המס ששילמה קרן השקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

8. מיסים ששולמו בחו"ל:

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

9. חברה שחדלה מלהיות קרן להשקעות במקרקעין יחולו לגביה ההוראות הבאות:

על הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהפיקה הקרן עד המועד שבו חדלה מלהיות "קרן להשקעות במקרקעין" (להלן: "יום הסיום") ועל ההכנסה החייבת שהופקה עד ליום הסיום ושהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר שהופקה או נצמחה, ימשיכו לחול ההוראות המיוחדות המתייחסות ל"קרן להשקעות במקרקעין". על ההכנסה החייבת לרבות שבח מקרקעין שהופקו או נצמחו בידי החברה לאחר יום הסיום, יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה ע"פ שעורי המס הקבועים בפקודה על הכנסות מדיבידנד.

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

ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות לסיווג כקרן השקעות במקרקעין, שנקבעו בפקודת מס הכנסה.

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות:

א. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת הניהול

בשנת 2013 התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") בהסכם ניהול לתקופה של 7 שנים, עם אופציה להארכתו לשנתיים נוספות. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לממש את האופציה שעמדה לחברה, להארכתו של הסכם הניהול הקודם באותם תנאים, עד ליום 26 בספטמבר 2022. ביום 30 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול ותספק לחברה שירותי ניהול מלאים, באמצעות עובדיה ("הסכם הניהול החדש").

בחודש ספטמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישורן של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה, את ההתקשרות בהסכם הניהול החדש עם חברת הניהול לתקופה של שבע שנים, החל מיום 27 בספטמבר 2022. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות. ההסכם אושר באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022.

להלן פירוט התגמול לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שתעניק לחברה:

1. דמי ניהול שנתיים - מתוקף הסכם הניהול החדש, חברת הניהול תהא זכאית לתגמול כספי משתנה תלוי שווי נכסים בשיעורים קבועים כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית</u>
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.38%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.25%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.20%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

"שווי נכסי החברה" – כפי שיוצגו בדוחות מאוחדים מורחבים של החברה לסוף הרבעון הקודם. מסך הנכסים (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים, כפי שמוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה), ינוטרלו יתרות מזומנים חיוביות בגובה של עד יתרת משיכות של אשראי לזמן קצר שבוצעו על-ידי החברה. לעניין זה, משיכות של אשראי לזמן קצר הינן הלוואות לזמן קצר שניטלו מבנקים ו/או נותני אשראי אחרים על חשבון מסגרות האשראי של החברה. כמו כן, ינוטרלו מסך הנכסים יתרות מזומנים נטו (בניכוי משיכות של אשראי לזמן קצר, כאמור לעיל), העולות על 100 מיליון ש"ח.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

א. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת הניהול (המשך):

2. מענק מותנה ביצועים - סכום המרבי למענק לו תהיה זכאית חברת הניהול ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.05%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

תשלום המענק תלוי בשלושת המדדים הבאים: (1) שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+, וכן שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; (2) תשואת FFO; ו-(3) עמידה בתקציב NOI שנתי.

3. הקצאת מניות חסומות - הקצאת המניות תעשה בארבע מנות בשנה קלנדרית, בגין כל רבעון קלנדרי מראש.

השווי השנתי של המניות שיוקצו ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	שווי שנתי של המניות המוקצות
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח	0%

כמות המניות המוקצות תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה של החברה, כפי שנקבע בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלוונטי (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שהתקיימו).

המניות המוקצות תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והן תוחזקנה בנאמנות על-ידי חברת הנאמנות של משרד עורכי הדין פישר ושות' (להלן: "הנאמן"), ותהיינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד הקצאתן, או עד ליום 26 בספטמבר 2029 (תום תקופת הסכם הניהול), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

א. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת הניהול (המשך):

4. אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים - החברה תקצה לחברת הניהול אופציות, אשר יחולקו לעובדי חברת הניהול או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה, או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול (להלן: "האופציות"). האופציות תהנה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, והן תוקצנה מידי 12 חודשים כל עוד הסכם הניהול בתוקף. השווי ההוגן של כל חבילה יקבע על פי נתוני יום המסחר הראשון של חודש ספטמבר בכל שנה, על פי מודל B&S, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר הון חסר סיכון לשלוש שנים, ויהיה בסך כדילקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>השווי ההוגן של חבילה שנתית</u>
מ-0 ועד 7 מיליארד ש"ח	7.5 מיליון ש"ח
מעל 7 מיליארד ש"ח	תוספת לינארית של 0.8 מיליון ש"ח לשווי האופציות עבור כל גידול של 1 מיליארד ש"ח בסך שווי נכסי החברה בדוח הכספי האחרון (שנתי או רבעוני) שפורסם לפני ההקצאה.

ב. כתב התחייבות לשיפוי נושא משרה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 הוציאה החברה כתבי שיפוי לנושאי משרה בה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה.

כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית ביום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד, ובאופן שיכלול גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך) וכן בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין. סכום השיפוי שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם ע"י החברה, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לסכום של 20% מהונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים השנתיים האחרונים הידועים בשנת התשלום בפועל או על סך של 15 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם, בגין סוגי הארועים המפורטים בהחלטה.

כמו כן, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022, באופן שהפטור לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה לא יחול על החלטה או עסקה של נושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה), כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ג. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה"). יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי ישפרו וצד שלישי נוסף.
2. בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.
3. בנוסף, העמידה החברה ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות") לטובת חברה בשליטתם של דאהרי כידן ואדיב ירון ("בעלי השליטה בישפרו"). בהסכם בין הצדדים נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").
4. עסקת רכישת הנכס על ידי ביג לא יצאה אל הפועל.
5. בחודש דצמבר 2021 הודיעה החברה לישפרו על מימוש האופציה לרכישת הנכס.
6. בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה, השלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה או לחילופין, קבלת חוות דעת משפטית לשביעות רצון הצדדים כי לא נדרש אישור הממונה לעסקה.
7. ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישפרו לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה.
8. עם הודעת המימוש של האופציה, פעלה החברה לרישום הערות אזהרה על הנכס מכח הסכם האופציה ("הערת האזהרה"), בגין התחייבות ישפרו שלא לבצע עסקאות נוגדות.
9. בחודש ינואר 2022 הגישה ישפרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה, נגד החברה ונגד בעלי השליטה בישפרו (די אנד איי 2 בע"מ, דאהרי כידן ואדיב ירון) לפיהם מתבקש בית המשפט להצהיר כי: (1) הודעת מימוש האופציה לרכישת 75% מחלק ישפרו בנכס, שנשלחה על ידי החברה לישפרו נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה שנחתם בין הצדדים וכי האופציה לא מומשה כדין על ידי החברה; ו- (2) הסכם המכר לרכישת הממכר, שנחתם על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם האופציה, אינו בתוקף, וכן להורות לחברה להסיר את הערת האזהרה שרשמה החברה על הממכר וליתן היתר לפיצול סעדים. בשלב מאוחר יותר טענה ישפרו כי היא מבקשת שיתאפשר לה לתבוע בשלב מאוחר יותר את הפיצוי המוסכם בסך של 10% מסכום העסקה בשלב הפרת ההסכם הנטענת על ידה מצד החברה. בנוסף, הגישה ישפרו בקשה למתן סעד זמני להסיר את הערת האזהרה כאמור לעיל, או לחילופין למסור לב"כ ישפרו מסמכים למחיקת הערת האזהרה.
10. ביום 24 בפברואר 2022 התקיים דיון בבקשה לסעדים זמניים.
11. ביום 10 במרץ 2022 התקבלו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו החלטות כדלקמן ("החלטת בית המשפט"): (1) בית המשפט קבע כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה מימשה כדין את הסכם האופציה; (2) עוד קבע בית המשפט כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה רשמה את הערת האזהרה על הנכס שלא כדין והורה על הסרתה לאחר דחייה קצרה על מנת לאפשר לחברה לכלכל צעדיה, בין במישור נקיטת הליך ערעורי ובין במישור נקיטה בצעד דיוני אחר. למרות שהבקשה (למחיקת הערת האזהרה) התקבלה, בית המשפט לא קבע צו להוצאות על בסיס העובדה כי הסכם האופציה מומש, לכאורה, כדין.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):**ג. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין (המשך):**

12. בעקבות החלטת בית המשפט, הגישה החברה ביום 17 במרץ 2022 בקשה למתן סעד זמני של איסור דיספוזיציה נוכח מימוש האופציה על ידה וכן תביעה שכנגד לאכיפת הסכם הרכישה של הנכס.
13. לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים בבקשה לסעד זמני שהגישה החברה, הגיעו הצדדים להסדר לפיו ככל שישפרו תרצה לבצע כל דיספוזיציה בנכס, היא תידרש למסור לחברה הודעה בכתב של 21 ימים מראש על הכוונה לבצע את אותה עסקה, על מנת שהחברה תוכל לנקוט בהליכים כפי שתמצא לנכון נוכח כוונה זו לבצע עסקה. בחודש אפריל 2022, לאחר הסדר זה, נמחקה הערת האזהרה שנרשמה על ידי החברה.
14. הערבויות שהעמידה החברה לבעלי השליטה בישפרו לא הוחזרו בתום תקופת הערבות. החברה פנתה מספר פעמים לבעלי השליטה בישפרו בנוגע להפרת התחייבות זו על ידם ובדרישה כי יחזירו את הערבויות לאלתר. משדרישותיה להחזרת הערבויות לא נענו, בחודש יולי 2022 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה בסך של כ- 233.5 מיליון ש"ח נגד בעלי השליטה בישפרו בגין הפרת ההסכם ואי השבתן של הערבויות.
15. ביום 9 בדצמבר 2022 התקיים הליך גישור בפני ד"ר עמוס גבריאלי. במהלכו של הליך הגישור הגיעה החברה להסדר פשרה ("הסדר הפשרה") על פיו ישיבו בעלי השליטה בישפרו ("הנתבעים") את הערבויות הבנקאיות אשר העמידה לטובתם, וזאת עד ליום 8 בינואר 2023. בנוסף, ע"פ הסכם הפשרה, ישלמו הנתבעים לחברה כספים להם היא זכאית על פי ההסכם, בסך של 25 מיליון ש"ח, וזאת במועדים שהוסכמו.
16. הסדר הפשרה אושר על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 11 בדצמבר 2022 אשר נתן לו תוקף של פסק דין.
17. ביום 8 בינואר 2023 השיבו בעלי השליטה בישפרו את הערבויות הבנקאיות אשר החברה העמידה לטובתם וכן שילמו לחברה סכום של 7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בהתאם להסדר הפשרה, בחודש ינואר 2024 שולם לחברה סכום נוסף בסך של 18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
18. במקביל, ממשיכה החברה לנהל את תביעתה נגד ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לאכיפת מימוש האופציה שניתנה לחברה לרכישת 75% מחלקה של ישפרו ב"ישפרו סנטר" במודיעין. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית ונקבעו על ידי בית המשפט המחוזי מועדים להוכחות בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.
19. החברה כללה בדוחותיה הכספיים יתרות (נכסים והתחייבויות) בגין עלויות רכישת הנכס כמתואר לעיל, לרבות בגין הליך הגישור, בהתאם להערכת ההנהלה.

ד. חברה לניהול נכסים מסחריים

החל מחודש ינואר 2022 מוענקים שירותי ניהול לנכסים המסחריים של החברה באמצעות חברה שהוקמה למטרה זאת על ידי החברה ביחד עם מר יוסי צבי, סמנכ"ל הנכסים והשיווק של החברה.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):**ה. רכישת מניות נוספות – גני שרונה (אמטא) בע"מ**

1. בחודש יולי 2018 רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("המוכרת" או "מידאס"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("חברת גני שרונה"), חברה פרטית, אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, המושכרים לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם").
2. במסגרת הסכם הרכישה ("ההסכם") נקבעו הוראות מפורטות ביותר לעניין התאמת התמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע ליום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבות"), על פי עקרונות מדידה מוגדרים שנקבעו בהסכם. בהתאם להסכם, ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").
3. על פי תחשיב החברה, עליה היה לקבל מהמוכרת כ- 8 מיליון ש"ח בגין התאמת התמורה, ובהתאם נכלל נכס בסכום זה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024.
4. החברה קיבלה מכתב מהמוכרת ממנו עולה כי המוכרת אינה מקבלת את תחשיב החברה, וכי לשיטתה של המוכרת, היה על החברה לשלם למוכרת כ- 12 מיליון ש"ח.
5. נוכח הפערים המשמעותיים בכל הנוגע לתחשיב התאמת התמורה, החלו גם התכתבויות בין באי כח הצדדים. עוד טענה המוכרת במסגרת חלופת המכתבים, כי הסכם רכישת המניות משנת 2018 לכאורה מבוטל.
6. במקביל, ובהתאם להוראות ההסכם, ניסתה החברה לפעול על פי המנגנון הקבוע בו לצורך בירור מחלוקות הקשורות בתחשיב התאמת התמורה.
7. מבלי לגרוע מהאמור, ובהתאם להוראות הסכם בעלי המניות של חברת גני שרונה, הודיעה החברה בחודש ספטמבר 2023 על מימוש זכויותיה הכוללות את העברת ניהול המתחם לידיה, שינוי הרכב הדירקטוריון ושינוי זכויות החתימה בחברת גני שרונה. מימוש זכויות אלה נכנס לתוקף מיום מתן ההודעה. על אף הודעת החברה, סירבה המוכרת לשתף פעולה לטובת העברת ניהול המתחם לידי החברה ולמימוש יתר זכויותיה של החברה.
8. בחודש דצמבר 2023 הגישה המוכרת בקשה לבית המשפט למתן סעד ארעי וזמני נגד החברה ונגד מנכ"ל החברה הקודם, מר שמואל סייד, אך זו נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב ("בית המשפט").
9. בחודש דצמבר 2023 הגישה המוכרת כתב תביעה ובקשה לסעד זמני שבמסגרתם טענה בעיקר לביטול ההסכם שבין הצדדים, ביטול הודעות החברה להעברת ניהול גני שרונה לידי החברה וכן להדחת מר שמואל סייד מכהונתו כדירקטור בגני שרונה.
10. ביום 28 בדצמבר 2023 התקבלה אצל החברה החלטת בית המשפט, לפיה נדחתה באופן גורף הבקשה לסעד זמני שהגישה המוכרת נגד החברה ונגד מר שמואל סייד. בהחלטה נקבע כי המוכרת לא הוכיחה כי סיכויי התביעה שהוגשה על ידה גבוהים במידה כזו המטה את הכף לכיוונה; כי מאז הנוחות אף הוא אינו נוטה לטובתה; ובנוסף, הבקשה לוקה בשיהוי. עוד נקבע, כי הסכסוך בין המוכרת והחברה הוא כספי והסעד הזמני שנתבקש על ידי המוכרת לא נועד לשרת את הסעד העיקרי.
11. כמו כן, קבע בית המשפט כי החברה זכאית לקבל לידיה את ניהול גני שרונה, ובכלל זה לשנות את הרכב הדירקטוריון ולעדכן את זכויות החתימה של גני שרונה.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ה. רכישת מניות נוספות – גני שרונה (אמטא) בע"מ (המשך):

12. בחודש פברואר 2024 הגישו החברה ומר שמואל סייד לבית המשפט, כתב הגנה לכתב התביעה שהגישה המוכרת. במקביל לכתב ההגנה, הוגשה על ידי החברה גם תביעה שכנגד נגד המוכרת, במסגרתה התבקש בית המשפט להורות למוכרת לפעול בהתאם למנגנון הכרעת המחלוקות הקבוע בהסכם הרכישה שנחתם בין הצדדים ביולי 2018 לעניין התאמת התמורה, ולהעביר את בירור המחלוקת הכספית הנוגעת להתאמת התמורה לרואה חשבון מוסכם כפי שקבוע בהסכם, או לחילופין, לחייב את המוכרת לשלם לחברה סך של כ- 8 מיליון ש"ח בתוספת ריבית פיגורים ומע"מ כדין, בגין התאמת התמורה הקבועה בהסכם הרכישה.
13. בחודש מרץ 2024 התקבלה אצל החברה הצעת רכישה בלתי חוזרת ממידאס לרכוש את חלקה של החברה בגני שרונה. דירקטוריון החברה החליט לדחות את הצעתה של מידאס.
14. ביום 30 בספטמבר 2024 רכשה החברה ממידאס את מלוא החזקותיה של מידאס (33%) בגני שרונה, תמורת כ- 31 מיליון ש"ח, ובנוסף כ- 2.2 מיליון ש"ח בגין הלוואות הבעלים שתוסבנה לזכות החברה ("הרכישה").
15. במסגרת הסכם הרכישה, החברה ומידאס התחייבו זאת כלפי זאת לווייתור הדדי על טענות, לרבות ויתור על דרישות כספיות הדדיות וסגירת כל ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים.
16. לאחר הרכישה מחזיקה החברה 83% מהונה המונפק של גני שרונה ואילו יתרת המניות (17%) מוחזקות על ידי שני בעלי מניות נוספים. ניהולה המלא של גני שרונה מתבצע על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)5.

ו. פוליסה לביטוח נושאי משרה

בחודש מרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כסיו של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 15 במרץ 2023 וסיומה ביום 14 במרץ 2024. בחודש מרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח, לתקופה של שמונה עשר חודשים שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 15 בספטמבר 2025.

ז. מסגרות אשראי

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ונותני אשראי אחרים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו לסך של כ- 1,285 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 8(א) לעיל. במסגרת הסכמי אשראי אלו החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ- 1,100-500 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%. ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ח. אמות מידה פיננסיות

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015 להנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 ביוני 2016 להנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח. בדוח הצעת המדף של החברה מיום 27 בדצמבר 2020 להנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים. ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

ט. החברה העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן:

- ערבויות בנקאיות בגין השקעה בחברות מוחזקות בסך של 26 מיליון ש"ח (ראו ביאור 7(ג)(4) וביאור 7(ג)(12)).
- ערבויות בנקאיות לשותפים בנכסים בסך של כ- 46 מיליון ש"ח.
- ערבויות בנקאיות נוספות להבטחת התחייבויותיה במהלך עסקיה בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 80 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה למועד פרסום הדוח על המצב הכספי הינו כ- 80 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ערבויות חברה שהועמדו לטובת חברות מוחזקות ראו ביאור 7(ג).

י. שעבודים

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד שלישי (ראו ביאור 6(י)(3)), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.
- לחברה שעבודים על זכויותיה בחלק ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה (ראו ביאור 6(א)(1)), הנועד להבטיח כלפי הבנק שהעניק ליווי לשותף של החברה במתחם, את התחייבותה של החברה לממן את חלקה היחסי בפרוייקט, וכן נועדו להבטיח את המימוש השלם של הפרוייקט, במקרה של מימוש על ידי הבנק. השעבודים יוסרו בחלקם עם סיום הבניה וביצוע תשלומים בקשר לכך, ובחלקם האחר לאחר שיפרע חובו של השותף במתחם כלפי בעל השעבוד (בהתאם להתחייבות השותף - תוך 12 חודשים מסיום הבניה). במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.
- לפרטים בדבר שעבודים במסגרת חברות מוחזקות ראו ביאור 7(ג).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
30,248	32,850	34,948	הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול (ד)
8,709	21,368	17,632	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות (ד)
70	70	70	הוצאות שירותי תפעול מחברות קשורות (ה)
1,650	2,177	2,629	הוצאות שירותי ניהול נכסים ע"י צדדים קשורים (ז)

ב. יתרות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

31.12.2023	31.12.2024	
67,799	75,132	הלוואות לחברות מוחזקות (ט)
1,583	1,022	זכאים ויתרות זכות
3,246	7,441	חייבים ויתרות חובה

ג. שכר והטבות לבעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024	
מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח

דירקטורים שאינם מועסקים
בחברה או מטעמה

1,837	6	1,414	6	1,367	6
-------	---	-------	---	-------	---

ד. בדבר הסכם עם חברת הניהול לקבלת שירותי ניהול ראו ביאור 17(א).

ה. חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי תפעול הכוללים שכירות שטחי משרד, שימוש במחשבים וכדומה.

ו. חברת הניהול שוכרת מהחברה משרדים, בבניין ברחוב הנחשת 6 בתל אביב אשר מחצית מזכויותיו בבעלות החברה. הסכם השכירות ודמי השכירות הינם בתנאי שוק. ההתקשרות אושרה על ידי דירקטוריון החברה.

ז. בעיקר בגין הוצאות שירותים לחברת ניהול נכסים. לפרטים נוספים ראו ביאור 17(ד).

ח. בגין הנפקות שביצעה החברה בשנת 2024 שילמה לצד קשור סך של כ-70 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה בהנפקות של ניירות ערך שונים (כ-125 אלפי ש"ח וכ-135 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה וריכוז בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה).

ט. בגין הלוואות בעלים לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכירה החברה בשנת 2024 בהכנסות מימון בסך של כ-3,777 אלפי ש"ח (כ-1,413 אלפי ש"ח וכ-724 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה).

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך):

1. בחודש ספטמבר 2023 מנכ"ל החברה הקודם וממייסדיה, מר שמואל סייד, הודיע לחברה כי ברצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל לאחר כהונה בת כ- 17 שנים, החל ממועד הקמתה של החברה. כהונתו כמנכ"ל החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וממועד זה מר סייד ממשיך להעניק שירותים כמנכ"ל בחברה, מטעמה של חברת הניהול. במקומו של מר סייד, אישר דירקטוריון החברה ביום 21 בספטמבר 2023 את מינויו של מר שמואל רופא כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. לחברה ולמר רופא בעלות משותפת בשלושה נכסים שהיקפם אינו מהותי לחברה, ולפיכך עובר למינויו אישרה ועדת הביקורת הסדר שנועד למנוע ניגודי עניינים פוטנציאליים בין מר רופא לבין החברה בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים. לפרטים בדבר החברות המשותפות ראו ביאור 7(ג).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

31.12.2023		31.12.2024		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
3,157,697	3,285,469	3,376,539	3,496,177	אגרות חוב*

* הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם. השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק מצוטטים.

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין, הפועלת בתחום הנכסים המניבים. החברה רוכשת נכסים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן. פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק אשר נובעים מגורמים חיצוניים לחברה (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים של החברה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכונים השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים, ומעדכנת את דירקטוריון החברה.

ג. היררכיית השווי ההוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות, למידע נוסף בדבר היררכיית השווי ההוגן ראו ביאור 2(ד)(2).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. היררכיית השווי ההוגן (המשך):

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31.12.2024				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
15,078	-	909	14,169	נכסים פיננסיים:
14,845	14,845	-	-	מניות והמירים
29,923	14,845	909	14,169	התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
31.12.2023				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
20,191	-	935	19,256	נכסים פיננסיים:
841	-	-	841	מניות והמירים
21,326	21,326	-	-	קרנות נאמנות
42,358	21,326	935	20,097	התאמות תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין רכישת נדל"ן להשקעה

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכוני שוק:

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

סיכון בגין שיעור ריבית

לחברה ולחברות בנות התחייבויות בריבית משתנה, החשופות לשינויים בריבית בנק ישראל/פריים.

1. סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן קצר בריבית משתנה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי שיעורי הריבית.
2. ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים:
שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את הרווח בסכום של כ- 7 מיליון ש"ח (בשנת 2023 כ- 5 מיליון ש"ח). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

סיכוני מדד

לחברה התחייבויות לזמן ארוך צמודות למדד המחירים לצרכן (ראו סעיף א' לעיל) החשופות לשינויים במדד המחירים לצרכן. מניתוחי רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2024, עולה כי שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן ישפיע על הוצאות המימון בכ- 36 מיליון ש"ח (בשנת 2023 כ- 33 מיליון ש"ח). מאידך, מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

סיכון מטבע

החברה חשופה לסיכוני מטבע בגין חוזי שכירות הצמודים לשער החליפין של הדולר. מניתוחים שביצעה החברה עולה כי רגישות תוצאות פעילות החברה (נטו) לשינויים בשער החליפין של הדולר הינה זניחה.

ה. סיכוני אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות החברה והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, מערבויות שהעמידה החברה לצורך ביצוע עסקאות ומחייבים אחרים. הרעה כלכלית עשויה להשפיע על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות העסקיות הנוגעות לשוכרי החברה. לתאריך הדוח על המצב הכספי, קיימים חובות בפיגור בסכומים זניחים להיקף פעילות החברה. מרבית חובות אלה מובטחים בערבויות בנקאיות. החברה קבלה בטחונות בגין ערבויות שהעמידה לצדדים שלישיים. לפרטים בדבר ערבויות שהעמידה החברה ראו ביאור 17(ט).

ו. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

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

סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית נקובה	31 בדצמבר 2024
72,290	-	-	-	-	-	72,290	6.50%-6.65%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
471,375	-	-	-	-	-	471,375	4.75%	ניירות ערך מסחריים
298,431	-	74,961	9,380	9,639	184,065	20,386	3.78%-7.60%	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,787,959	1,391,035	377,880	480,464	496,662	512,860	529,058	2.50%-4.00%	אגרות חוב
4,630,055	1,391,035	452,841	489,844	506,301	696,925	1,093,109		

סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית נקובה	31 בדצמבר 2023
143,897	-	-	-	-	-	143,897	6.35%-7.04%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
308,090	-	-	-	-	-	308,090	5.15%	ניירות ערך מסחריים
20,629	-	-	-	-	-	20,629	2.00%	אשראי מנותני אשראי אחרים
175,435	-	-	-	-	164,417	11,018	2.70%-6.35%	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,527,457	1,257,197	454,097	469,758	485,420	501,082	359,903	2.50%-4.00%	אגרות חוב
4,175,508	1,257,197	454,097	469,758	485,420	665,499	843,537		

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

** לפרטים בדבר ערבויות, ראו ביאור 17(ט).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניהול הון של החברה:

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

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

הנהלת החברה והדירקטוריון סוקרים באופן שוטף את ההיבטים הקשורים לניהול ההון של החברה. לפרטים בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו ביאורים 17(ז) ו-17(ח).

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון:

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

2024				
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
	93,939	3,255,759	604,227	יתרה ליום 1 בינואר
68,479	-	-	68,479	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
6,091	(500)	-	6,591	גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
421,306	-	421,306	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(273,103)	-	(273,103)	-	פדיון אגרות חוב
222,773	(500)	148,203	75,070	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	2,879	-	-	שערוך התחייבויות פיננסיות, נטו
	-	(48,369)	-	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
	-	111,303	547	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
	1,154	-	99,886	איחוד לראשונה של חברה בת
	459	(2,060)	(95)	התאמות אחרות
	<u>97,931</u>	<u>3,464,836</u>	<u>779,635</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

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

2023			
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאידיים בנקאיים ואחרים
	96,678	2,827,277	811,490
(213,015)	-	-	(213,015)
(3,268)	(8,076)	-	4,808
612,084	-	612,084	-
(231,264)	-	(231,264)	-
164,537	(8,076)	380,820	(208,207)
	5,147	-	-
	-	(51,860)	-
	-	103,149	653
	190	(3,627)	291
	<u>93,939</u>	<u>3,255,759</u>	<u>604,227</u>

יתרה ליום 1 בינואר
 קיטון באשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו פדיון אגרות חוב

סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
 שערך התחייבויות פיננסיות, נטו הפחתת פרמיה על אגרות חוב הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן התאמות אחרות

יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות:

א. רווח בסיסי למניה:

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
564,676	351,120	292,585
184,969	193,577	194,350
3,165	157	195
76	195	1
<u>188,210</u>	<u>193,929</u>	<u>194,546</u>
<u>3.000</u>	<u>1.811</u>	<u>1.504</u>

חישוב רווח בסיסי למניה:
 רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
 ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים):
 יתרה ליום 1 בינואר
 בתוספת:
 מניות שהונפקו במהלך השנה
 כתבי אופציה שמומשו למניות
 ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
 רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות (המשך):

ב. רווח מדולל למניה:

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

לשנה שהסתיימה ביום		
<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>
חישוב רווח מדולל למניה:		
<u>564,676</u>	<u>351,120</u>	<u>292,585</u>
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)		
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים):		
188,210	193,929	194,546
ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות הבסיסי (באלפים) בתוספת:		
<u>681</u>	<u>239</u>	<u>3</u>
אופציות למניות לעובדים ולנותני שירותים		
<u>188,891</u>	<u>194,168</u>	<u>194,549</u>
ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)		
<u>2.989</u>	<u>1.808</u>	<u>1.504</u>
רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)		

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- א. בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לחברת הניהול 76,618 מניות רגילות בהתאם להסכם הניהול בעבור שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2025 (ראו ביאור 13(א)).
- ב. ביום 13 במרץ 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.21 ש"ח למניה ובסה"כ כ-41 מיליון ש"ח (על פי מספר המניות ביום ההחלטה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2025.
- ג. ביום 13 במרץ 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון החברה כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2025 לא יפחת מסך של כ-168 מיליון ש"ח (86 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).
- ד. לפרטים בדבר מכירת חלק מנדל"ן להשקעה (בחברה מוחזקת) בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 7(ג)(1).

**דוחות כספיים נפרדים לשנה
שהסתיימה ביום 31.12.2024**

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

67	דוח רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
68	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
69	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
70-71	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
72-74	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת ריט 1 בע"מ על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהחברות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 13 במרץ 2025

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

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

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

ריט 1 בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים שוטפים:
54,046	136,953	2	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	15,078		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
<u>102,559</u>	<u>138,901</u>		חייבים ולקוחות
<u>177,637</u>	<u>290,932</u>		
			נכסים לא שוטפים:
6,999,700	7,257,448		נדל"ן להשקעה
618,844	724,621		חברות מוחזקות, נטו
<u>129,563</u>	<u>46,721</u>		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>7,748,107</u>	<u>8,028,790</u>		
<u>7,925,744</u>	<u>8,319,722</u>		
			התחייבויות שוטפות:
705,233	913,624		התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
<u>161,178</u>	<u>133,252</u>		זכאים ויתרות זכות
<u>866,411</u>	<u>1,046,876</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
2,951,619	3,001,242		אגרות חוב, נטו
86,633	89,477		התחייבות בגין חכירה
<u>32,314</u>	<u>45,618</u>		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,070,566</u>	<u>3,136,337</u>		
			הון:
<u>3,988,767</u>	<u>4,136,509</u>		הון המיוחס לחברה כחברה אם
<u>3,988,767</u>	<u>4,136,509</u>		
<u>7,925,744</u>	<u>8,319,722</u>		

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

13 במרץ 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
378,030	370,572	426,813	הכנסות מדמי שכירות
20,496	21,902	21,835	עלות אחזקה ותפעול מבנים
357,534	348,670	404,978	
400,809	229,286	88,674	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
758,343	577,956	493,652	
46,242	61,596	60,331	הוצאות הנהלה וכלליות
712,101	516,360	433,321	
7,287	18,962	17,139	הכנסות מימון
(222,658)	(179,107)	(207,536)	הוצאות מימון
(215,371)	(160,145)	(190,397)	הוצאות מימון, נטו
67,946	(5,095)	49,661	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
564,676	351,120	292,585	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
<u>564,676</u>	<u>351,120</u>	<u>292,585</u>	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
564,676	351,120	292,585	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
(360,827)	(139,620)	2,132	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת (נספח א'):
203,849	211,500	294,717	
(816)	(1,093)	(2,290)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
203,033	210,407	292,427	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(531,862)	(493,853)	(194,201)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	49,097	-	מכירות נדל"ן להשקעה
(83,396)	(27,263)	(11,902)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
41,426	21,344	5,638	נכסים פיננסיים, נטו
(11,426)	18,108	(6,132)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(585,258)	(432,567)	(206,597)	
2,070	(7,294)	(37,041)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
(583,188)	(439,861)	(243,638)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
371,015	(213,015)	48,390	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
-	612,084	421,306	הנפקת אגרות חוב, נטו
(194,415)	(231,264)	(273,103)	פדיון אגרות חוב
(148,664)	(158,089)	(162,475)	דיבידנד ששולם
172,544	-	-	הנפקת מניות, נטו
200,480	9,716	34,118	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(179,675)	(219,738)	82,907	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
453,459	273,784	54,046	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
273,784	54,046	136,953	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
8,709	21,368	17,632	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(67,946)	5,095	(49,661)	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות, נטו
150,357	103,802	111,850	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
8,602	(5,559)	6,798	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(400,809)	(229,286)	(88,674)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(52,368)	(51,860)	(48,369)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
108,051	112,022	117,888	הוצאות מימון אחרות, נטו
<u>(245,404)</u>	<u>(44,418)</u>	<u>67,464</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(14,141)	(35,334)	55,273	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
(6,907)	23,778	(11,680)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>(21,048)</u>	<u>(11,556)</u>	<u>43,593</u>	
			מזומנים לפעילות שוטפת:
(100,610)	(119,284)	(124,265)	ריבית ששולמה
308	6,890	3,022	ריבית שנתקבלה
5,927	28,748	12,318	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
<u>(94,375)</u>	<u>(83,646)</u>	<u>(108,925)</u>	
<u>(360,827)</u>	<u>(139,620)</u>	<u>2,132</u>	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
29,805	55,582	36,285	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
-	86,975	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה ראו ביאור 6(א)(2) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024
496	1,847	560	דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל
19,116	-	-	רכישת חברה מוחזקת ראו ביאור 7(ג)(10) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בביאור 1(ב) להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מחלק החברה ב"רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו" כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם ושהרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולרווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>
38,113	23,977
<u>15,933</u>	<u>112,976</u>
<u>54,046</u>	<u>136,953</u>

בשקלים:

בבנקים

פיקדונות (א)

סך-הכל

(א) נושאים ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.48% (בשנת 2023 ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.35%).

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 3 - התחייבויות פיננסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

31 בדצמבר 2024

סה"כ	דולר	מדד המחירים		לא צמוד	
		לצרכן	באלפי ש"ח		
913,624	-	463,594		450,030	התחייבויות שוטפות: התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים זכאים ויתרות זכות
109,456	-	42,171		67,285	
<u>1,023,080</u>	<u>-</u>	<u>505,765</u>		<u>517,315</u>	
1,001	-	1,001		-	התחייבויות לא שוטפות: התחייבויות אחרות לזמן ארוך אגרות חוב, נטו התחייבות בגין חכירה
3,001,242	-	3,001,242		-	
89,477	*89,477	-		-	
<u>3,091,720</u>	<u>89,477</u>	<u>3,002,243</u>		<u>-</u>	
<u>4,114,800</u>	<u>89,477</u>	<u>3,508,008</u>		<u>517,315</u>	

31 בדצמבר 2023

סה"כ	דולר	מדד המחירים		לא צמוד	
		לצרכן	באלפי ש"ח		
705,233	-	304,140		401,093	התחייבויות שוטפות: התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים זכאים ויתרות זכות
132,768	-	37,317		95,451	
<u>838,001</u>	<u>-</u>	<u>341,457</u>		<u>496,544</u>	
773	-	673		100	התחייבויות לא שוטפות: התחייבויות אחרות לזמן ארוך אגרות חוב, נטו התחייבות בגין חכירה
2,951,619	-	2,951,619		-	
86,633	*86,633	-		-	
<u>3,039,025</u>	<u>86,633</u>	<u>2,952,292</u>		<u>100</u>	
<u>3,877,026</u>	<u>86,633</u>	<u>3,293,749</u>		<u>496,644</u>	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

ב. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 3 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

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

31 בדצמבר 2024		ריבית נקובה					עד שנה		
סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים				
471,375	-	-	-	-	-	471,375	4.75%	ניירות ערך מסחריים	
3,787,959	1,391,035	377,880	480,464	496,662	512,860	529,058	2.50%-4.00%	אגרות חוב	
4,259,334	1,391,035	377,880	480,464	496,662	512,860	1,000,433			
31 בדצמבר 2023		ריבית נקובה					עד שנה		
סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים				
93,588	-	-	-	-	-	93,588	6.35%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	
308,090	-	-	-	-	-	308,090	5.15%	ניירות ערך מסחריים	
20,629	-	-	-	-	-	20,629	2.00%	אשראי לזמן קצר מאחרים	
3,527,457	1,257,197	454,097	469,758	485,420	501,082	359,903	2.50%-4.00%	אגרות חוב	
3,949,764	1,257,197	454,097	469,758	485,420	501,082	782,210			

* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה, ראה ביאור 6(י)3) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024.

** לפרטים בדבר ערבויות, ראה ביאור 17(ט) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 19 :

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

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

ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון בחלק השני לדוח זה.

תקנה 10ג : **שימוש בתמורת ניירות הערך**

להלן מתואר אופן השימוש בתמורת ההנפקה שעשתה החברה בניירות ערך שהונפקו מכוח תשקיף בשנת הדוח ולאחריה, עד למועד חתימת הדו"ח, תוך התייחסות ליעדי התמורה אשר תוארו בדוח הצעת המדף:

בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה 182,481,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה כאמור, הסתכמה לסך כולל של כ-200 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2024 הנפיקה החברה 202,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה כאמור, הסתכמה לסך כולל של כ-225 מיליון ש"ח.

תמורת ההנפקות שביצעה החברה בשנת 2024 שימשה לפעילותה השוטפת ובכלל זה למחזור חוב פיננסי קיים.

תקנה 11: השקעות בחברות בנות וכלולות

להלן רשימת ההשקעות של החברה בחברות הבנות ובחברות הכלולות המהותיות שלה:

פירוט בדבר יתרות הלוואות (בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח))			שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי				ערך נקוב של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סוג נייר הערך (מניה)	שם החברה המוחזקת
תאריך פירעון ההלוואה	ריבית	תנאי הצמדה	יתרת הלוואה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	בסמכות למנות דירקטורים	בכוח ההצבעה	בהון המניות המונפק					
-	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (5.18%) בשנת 2024	ללא הצמדה	3,955 ³	(1)	(1)	(1)	176,028 ²	(1)	(1)	(1)	תאגידים פרטיים המוחזקים בחברת מחצית היובל בע"מ ¹
-	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (5.18%) בשנת 2024	ללא הצמדה	5,650	83%	83%	83%	80,456	1,494	1,800	מניות רגילות	גני שרונה (אמטא) בע"מ
-	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה (5.18%) בשנת 2024	ללא הצמדה	37,372	66.67%	66.67%	66.67%	115,440	200	300	מניות רגילות	שגיא שי נדלין בע"מ
-	-	-	-	50%	50%	50%	105,329	106	212	מניות רגילות	בית ז"ש בע"מ

¹ החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה ("התאגידים"): החזקה במישרין של 100% מהון המניות של רוק גלן אחזקות בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה במישרין ובעקיפין של 100% מהון המניות של (BVI) Dakota Consulting LTD; החזקה במישרין של 100% מהון המניות של ראוול פארמונט ניהול בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה בעקיפין של 100% מהון המניות של ראוול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת (התאגדה בישראל), המחזיקה במישרין ב-50% מהונה של מחצית היובל.

² היקף ההשקעה בחברה המוחזקת כשהוא מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של התאגיד מידע כספי בגין החברה המוחזקת. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני ויתרת ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2024, הינה כ- 258,166 אלפי ש"ח.

³ היתרה אינה כוללת ערבות החברה לאשראי שנטלה רוק גלן אחזקות בע"מ, שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של 83,121 אלפי ש"ח.

פירוט בדבר יתרות הלוואות (בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח))			שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי				ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	סוג נייר הערך (מניה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	שם החברה המוחזקת	
תאריך פירעון ההלוואה	ריבית	תנאי הצמדה	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	בסמכות למנות דירקטורים	בכוח ההצבעה	בהון המניות המונפק					
-	לפי ריבית 3% לפקודת מס הכנסה (5.18% בשנת 2024)	ללא הצמדה	12,541	50%	50%	50%	47,815	75	150	מניות רגילות	גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ
-	-	-	-	(5)	(5)	(5)	90,019	(5)	(5)	(5)	תאגידים פרטיים המחזיקים בחניון הכיכר ⁵
-	לפי ריבית 3% לפקודת מס הכנסה (5.18% בשנת 2024)	ללא הצמדה	16,245	50%	50%	50%	60,366	5,000	10,000	מניות רגילות	אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

⁴ היתרה אינה כוללת ערבות החברה לאשראי שנטלה גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ- 25,000 אלפי ש"ח.

⁵ החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין ב-67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב ("חניון הכיכר") באמצעות: החזקה במישרין ב-67.5% מהון המניות של חברת חניון הכיכר עפ אר בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה במישרין ובעקיפין (באמצעות החזקה ב-45% מהון המניות של חברת מעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ (התאגדה בישראל)) ב-67.5% ממקרקעין (במושע) הכוללים שתי קומות מרתף המהוות חלק מחניון הכיכר. יובהר כי יתרת ההשקעה בחברות המוחזקות המוצגת בטבלה לעיל אינה כוללת השקעה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ- 10,548 אלפי ש"ח בגין החזקתה של החברה במקרקעין במישרין.

⁶ היתרה אינה כוללת ערבות החברה עד ל- 65% מאשראי שנטלה אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ (ועד לסכום של 85 מיליון ש"ח), לפרטים ראו ביאור 7(ג) (10) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

שינויים בהשקעות בחברות בנות וכלולות בשנת הדיווח

תקנה 12:

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	סוג נייר הערך	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	עלות (תמורה) (באלפי ש"ח)
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ⁷	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)1 לדוחות הכספיים	
גני שרונה (אמטא) בע"מ	30/09/2024	רכישת 33% נוספים ממניות החברה	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)5 לדוחות הכספיים	
שגיא שי נדל"ן בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)2 לדוחות הכספיים	
בית ז"ש בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)8 לדוחות הכספיים	
גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)4 לדוחות הכספיים	
חניון הכיכר ⁸	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)11 לדוחות הכספיים	
אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)10 לדוחות הכספיים	

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח

תקנה 13:

שם חברת הבת/כלולה	רווח (באלפי ש"ח) ⁹	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל (באלפי ש"ח)
מחצית היובל בע"מ ⁷	11,317	-	-	83
גני שרונה (אמטא) בע"מ	6,025	-	300	197
שגיא שי נדל"ן בע"מ	18,087	-	108	1,846
בית ז"ש בע"מ	12,884	6,081	-	-
גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ	20,185	-	-	607
חניון הכיכר ⁸	9,688	5,725	-	-
אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ	13,591	-	-	798

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

⁷ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

⁸ לפרטים ראו הערת שוליים 5 לעיל.

⁹ נתוני הרווח הינם במונחי 100% של החברה המוחזקת.

בתקופת הדיווח¹⁰, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ניירות ערך שהנפיקה החברה כדלקמן:

תאריך	סוג נייר ערך	כמות (ע.ג.)	פירוט
29.01.2024	מניות	86,821	הצעה פרטית לריט 1 שירותי ניהול בע"מ ¹¹ ("חברת הניהול"), על פי דוח הצעה פרטית מיום 24 בינואר 2024.
20.05.2024	מניות	88,315	הצעה פרטית לחברת הניהול ¹¹ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 18 באפריל 2024.
21.05.2024	אגרות חוב (סדרה ז')	182,481,000	הצעה לציבור של אגרות חוב (בדרך של הרחבת סדרה), על פי דוח הצעת מדף מיום 20 במאי 2024.
01.08.2024	מניות	101,427	הצעה פרטית לחברת הניהול ¹¹ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 23 ביולי 2024.
31.10.2024	מניות	99,808	הצעה פרטית לחברת הניהול ¹¹ , על פי דוח הצעה פרטית מיום 20 באוקטובר 2024.
02.12.2024	אגרות חוב (סדרה ז')	202,000,000	הצעה לציבור, של אגרות חוב (בדרך של הרחבת סדרה) על פי דוח הצעת מדף מיום 1 בדצמבר 2024.
מהלך שנת 2024	מניות	19,635	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול או חברות בנות שלה הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול.

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

¹⁰ ביום 30 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הונפקו 76,618 מניות במסגרת הצעה פרטית לחברת הניהול על פי דוח הצעה פרטית מיום 28 בינואר 2025.

¹¹ כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול עבור שירותי הניהול שהיא מספקת לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 25.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

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

כאמור בסעיף 25.1 בפרק א' בדוח זה, נושאי המשרה המפורטים בטבלה להלן הינם עובדי ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה. **רכיבי השכר שלהם (הכלולים בטבלה שלהלן), משולמים להם במלואם על-ידי חברת הניהול (ולא על-ידי החברה), כפי שנמסרו לחברה על-ידי חברת הניהול.**

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

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור ההחזקה בהון המונפק של התאגיד ובדילול מלא ¹² ביום 31 בדצמבר 2024	שכר	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול	תגמול הוני לעובדים	אחר	סה"כ
מר דרור גד ראו סעיף 1 להלן	יו"ר הדירקטוריון	-	0.78% מההון המונפק (1.91% מההון בדילול מלא)	1,736	-	-	-	3,035	-	4,771
מר שמואל רופא ראו סעיף 1 להלן	מנכ"ל	95%	0.44% מההון בדילול מלא	2,403	-	-	-	1,517	-	3,920
מר שמואל סייד ראו סעיף 1 להלן	סמנכ"ל	100%	0.76% מההון המונפק (1.46% מההון בדילול מלא)	1,431	-	-	-	1,517	-	2,948
מר דותן גד ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0.2% מההון בדילול מלא	1,421	-	477	-	500	-	2,398
מר יוסי צבי ראו סעיף 2 להלן	סמנכ"ל נכסים ושיווק	70%	-	1,201	-	315	-	-	-	1,516 ¹³

¹² "דילול מלא" משמעו, בהנחה שימומשו כל האופציות אותן הקצתה החברה.

¹³ הנתונים בטבלה אינם כוללים עלות שכר בסך של כ- 706 אלפי ש"ח בשנת 2024 בגין כהונתו של מר יוסי צבי כמנכ"ל ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ ("ריט 1 מרכזי מסחר"), בהיקף משרה של 30%, המשולם לו על-ידיה.

1. יו"ר הדירקטוריון - דרור גד; מנכ"ל החברה - שמואל רופא; סמנכ"ל - שמואל סייד

- 1.1. מר גד - יו"ר דירקטוריון החברה, מר רופא - מנכ"ל החברה ומר סייד - סמנכ"ל בחברה **מועסקים על ידי חברת הניהול**, והיא אשר **נושאת בעלות שכרם במלואה**: מר גד מועסק בתפקיד יו"ר דירקטוריון חברת הניהול; מר רופא מועסק כמנכ"ל חברת הניהול (החל מיום 1 בינואר 2024); מר סייד מועסק כסמנכ"ל בחברת הניהול (החל מיום 1 בינואר 2024). מר סייד הועסק כמנכ"ל חברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2023). בנוסף, מר דרור גד ומר שמואל סייד מחזיקים ב- 26.25% (כל אחד) ממניות חברת הניהול (ראו הערת שוליים 18 בפרק א' לדוח התקופתי).
- 1.2. שכרם צמוד למדד המחירים לצרכן והוא כולל הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל. מר גד, מר רופא ומר סייד נהנים מהאופציות שהגדרתן בסעיף 25.1.16 בפרק א' לדוח התקופתי, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.
- 1.3. בהתאם להסכם ההעסקה של מר סייד, הוא וחברת הניהול רשאים להודיע על סיומו של ההסכם באמצעות הודעה מוקדמת בת שישה חודשים, שבמהלכה חברת הניהול תמשיך לשלם את שכרו של מר סייד (ודמי הניהול שמשלמת החברה לחברת הניהול לא ישתנו).
- 1.4. בהתאם להסכם ההעסקה של מר רופא, הוא וחברת הניהול רשאים להודיע על סיומו של ההסכם באמצעות הודעה מוקדמת בת שישה חודשים, שבמהלכה חברת הניהול תמשיך לשלם את שכרו של מר רופא (ודמי הניהול שמשלמת החברה לחברת הניהול לא ישתנו).
- 1.5. יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה, התגמולים המשולמים על ידי חברת הניהול למר גד, למר רופא ולמר סייד כוללים בנוסף גם תמורה בגין השירותים שמוענקים על ידי כל אחד מהם לחברת הניהול עצמה, וכן תגמול על המרכיב היזמי של פעילותם של מר גד ומר סייד כמייסדיה של חברת הניהול (רכיבים אלו לא נכללים בטבלה לעיל).

2. סמנכ"ל נכסים ושיווק - יוסי צבי; סמנכ"ל פיתוח עסקי - דותן גד ("הסמנכ"לים")

- 2.1. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ובמלוא עלות העסקתם של הסמנכ"לים על ידה¹⁴.
- 2.2. בנוסף למשכורת חודשית, רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל גם הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות ורכב. חברת הניהול מסרה לחברה, כי ה"ה דותן גד, הינו בין העובדים שנהנים מהאופציות שהגדרתן בסעיף 25.1.16 בפרק א' לדוח התקופתי, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.
- 2.3. בשנים 2023 ו-2024 הועמדו למר דותן גד על ידי חברת הניהול הלוואות בסך של כ- 254 וכ- 258 אלפי ש"ח, בהתאמה ("ההלוואות"). בהתאם להסכם ההלוואה בין מר דותן גד לחברת הניהול, ההלוואות נושאות ריבית כקבוע בתקנות מס הכנסה לעניין סעיף 3 ט' לפקודת מס הכנסה. חברת הניהול מעניקה למר גד מענק נטו השווה לסכום הריבית כאמור, ונכלל בטבלה לעיל.
- 2.4. במידה ומר גד יסיים את עבודתו בחברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2026, תוחזרנה ההלוואות במועד סיום העבודה, בתוספת הפרשי הצמדה שיחושבו על פי שיעור עלית מדד המחירים לצרכן ממועד העמדת כל אחת מההלוואות ועד למועד החזר ההלוואות. במידה ומר גד יסיים את עבודתו בחברת הניהול ביום 31 בדצמבר 2026 או לאחריו, תוחזרנה ההלוואות בסכומן הנומינלי במועד סיום העבודה או ביום 31

¹⁴ יודגש כי חברת הניהול נושאת בתשלום שכרו ובעלות העסקתו של מר יוסי צבי בהתאם להיקף משרתו בה כסמנכ"ל נכסים ושיווק של החברה, קרי היקף של 70%, וריט 1 מרכזי מסחר נושאת בתשלום שכרו ובעלות העסקתו של מר יוסי צבי בהיקף משרה של 30%.

בדצמבר 2027, המוקדם מביניהם, וייתן לו מענק נטו בסכום השווה ל-50% מסכום ההלוואה הנומינלי, בתוספת 4.17% מסכום ההלוואות הנומינלי בגין כל חודש מלא נוסף בו הוא הועסק בחברת הניהול במהלך שנת 2027.

2.5. בנוסף, במידה ומר גד יעבוד בחברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2027, יוענק לו מענק נטו בסכום השווה ל-500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה, והוא יהיה זכאי לקבלת מניות של החברה, מתוך אלו שהוענקו לחברת הניהול במסגרת הסכם הניהול ומוחזקות על ידה, בכמות המבוססת על שווי של כ-500 אלף ש"ח בשנים 2023-2024.

2.6. סכומי המענקים המפורטים בטבלה לעיל, נקבעים על ידי חברת הניהול על פי שיקול דעתה העצמאי ובהתאם להערכתה את תרומתם של כל אחד מהסמנכ"לים לתוצאות פעילות החברה.

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל:

3. חברת הניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

סך התגמולים לחברת הניהול בגין שנת 2024, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, הינו כ-52,580 אלפי ש"ח (המורכבים מדמי ניהול בסך של כ-29,665 אלפי ש"ח, מענק מותנה ביצועים בסך של כ-5,283 אלפי ש"ח¹⁵, תשלום מבוסס מניות בשווי של כ-9,080 אלפי ש"ח, ותגמול הוני (אופציות) לעובדי חברת הניהול ונותני שירותים בשווי של כ-8,552 אלפי ש"ח). כמו כן, שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2024 דמי שכירות, תפעול ואדמיניסטרציה בסכום של כ-70 אלפי ש"ח.

יודגש, כי החברה משלמת לחברת הניהול אך ורק את הסכומים המפורטים בסעיף זה (לרבות בגין נושאי המשרה שמכהנים מטעמה בחברה), ואינה נושאת בתשלום שכרם של נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל (אשר משולם להם במלואו על-ידי חברת הניהול).

4. דירקטורים

הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, למעט דרור גד, יו"ר הדירקטוריון, מקבלים גמול מרבי כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). שכר הדירקטורים וההוצאות הנלוות שאינן חורגות מהמקובל, שקיבלו כל חברי דירקטוריון החברה בגין שנת 2024, מסתכם בסך של כ-1,367 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ-338 אלפי ש"ח שולם לאחר יום 31 בדצמבר 2024). כאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון, דרור גד, אינו מקבל כל תגמול מהחברה¹⁶.

¹⁵ בגין שנת 2024 זכאית חברת הניהול למענק מותנה ביצועים אשר ישולם בשנת 2025 וסכומו כ-5,340 אלפי ש"ח. החברה רשמה הוצאה בדוח הכספי בסך של כ-5,283 אלפי ש"ח, המורכבת מ-5,262 אלפי ש"ח על פי אמדן למענק בגין שנת 2024, ו-21 אלפי ש"ח השלמה בגין מענק שנת 2023. סך של כ-78 אלפי ש"ח בגין השלמת מענק 2024, ירשם כהוצאה בדוח הכספי לשנת 2025.

¹⁶ כאמור בסעיף 1 לתקנה 21 לעיל, דרור גד הנו בעל מניות בחברת הניהול ומועסק על ידה.

5. ביטוח נושאי משרה

5.1. בהתאם למדיניות התגמול של החברה (אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 בספטמבר 2022), החברה רשאית, באישור ועדת התגמול שלה, להתקשר מידי שנה ("תקופת ביטוח"), בפוליסות לביטוח אחריותם של נושאי משרה - כפי שיכהנו בחברה מעת לעת. גבולות אחריות המבטח למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח יהיו בסכומים שבין 15 מיליון דולר ל-15% מההון העצמי של החברה, כפי שיהיה באותה עת. מדיניות התגמול של החברה קובעת כי עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת או חידוש הפוליסה, והעלות לא תהיה מהותית לחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929) המובא כאן על דרך ההפנייה.

5.2. בחודש מרץ 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שנה אחת שתחילתה ביום 15 במרץ 2023 וסיומה ביום 14 במרץ 2024. בחודש מרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח, לתקופה של שמונה עשר חודשים שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 14 בספטמבר 2025.

5.3. בגין שנת 2024 שילמה החברה דמי ביטוח לנושאי משרה ודירקטורים בסכום של כ-372 אלפי ש"ח.

6. שיפוי ופטור

6.1. על פי החלטות דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ותקנון החברה, הוציאה החברה לנושאי משרה בה כתבי שיפוי. כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בימים 20 בספטמבר 2011 ו-22 בספטמבר 2011, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו מועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושאי המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969 ("חוק ניירות ערך")), וכן בגין הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין.

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

6.3. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022, באופן שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלנושא משרה כלשהו בחברה (לרבות נושא משרה אחר מזה שעברו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה). לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור

המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר : 2022-01-110929), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

לא קיים בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי משרה בכירה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2024, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2025 (אסמכתה מספר 2025-01-002742) המצורף בזאת על דרך ההפניה.¹⁷

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

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך ההמירים של החברה, ראו ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

שם בעל התעודה	מספר זיהוי	כתובת	סה"כ מניות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	515736817	אחוזת בית 2, תל אביב	194,746,380

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של התאגיד - הנחושת 6, תל-אביב;

טל': 03-7686700;

פקס: 03-7686710.

מספר הטלפון והפקס של התאגיד

reit1@reit1.co.il

כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד -

¹⁷ לאחר מועד הדוח, ביום 30 בינואר 2025 הונפקו לחברת הניהול 76,618 מניות רגילות של החברה על-פי דוח הצעה פרטית מיום 28 בינואר 2025. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה באותו מועד (אסמכתה מספר : 2025-01-007204).

דגנית פלטי	נילי קלי	עופר ארדמן	קותי גביש	דוד ברוך	אורי ברגמן	דרור גד	תפקיד
דירקטורית חיצונית	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור	דירקטור חיצוני	יו"ר הדירקטוריון	ת"ז
057696551	059686394	054765102	007757081	056073554	051965754	022359087	שנת לידה
1962	1965	1957	1944	1959	1953	1966	מען
הפרדס 12, ירקונה	הפרחים 52, רמת השרון	החרצית 4, רמת גן	אדם הכהן 3, תל אביב	גרץ 3א רעננה	בוסתנאי 3, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	נתינות
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	מועד תחילת הכהונה
4.8.2023	15.5.2022	21.12.2017	17.08.2019	10.3.2008	12.8.2016	11.4.2006 מכהן כיו"ר הדירקטוריון מאוגוסט 2011	חברות בועדות דירקטוריון
ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	תפקיד בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
אין	אין	אין	חבר ועדת אשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ	אין	אין	דירקטור בחברת הניהול	השכלה
B.A בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת תל אביב; MBA במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון במשפטים – אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה- האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני במנהל עסקים - אוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה חקלאית, האוניברסיטה העברית בירושלים.	BA בכלכלה- האוניברסיטה העברית; MBA עם התמחות במימון - האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון ושני במשפטים – אוניברסיטת תל אביב.	EMBA קלוג רקנאטי, תואר ראשון בכלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות; חברות בהן מכהן
סמנכ"לית כספים באל על נתיבי אויר לישראל בע"מ. דירקטורית חיצונית באורה סמארט אייר בע"מ; דירקטורית בלתי תלויה	בעלים ושותפה מייסדת של משרד עורכי הדין נילי קלי עורכי דין. דירקטורית בחברת לודזיה רוטקס השקעות	דירקטור בחברות ייזום 121 בע"מ; ארדמן ייזום בע"מ; יו"ר ועדת השקעות מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ;	ייעוץ פיננסי וכלכלי; מנכ"ל דן השקעות בע"מ ומנכ"ל פירסט אקוויטי בע"מ; יו"ר ועדת ביקורת	יו"ר ושותף בקרן השקעות פרטית; יסודות; דירקטור יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ;	מייסד - וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין. דירקטור בחברה פרטית.	דירקטור בחברת הניהול; דירקטור בריט אל.וי. ניהול בע"מ.	

דגנית פלטי	נילי קלי	עופר ארדמן	קותי גביש	דוד ברוך	אורי ברגמן	דרור גד	כדירקטור
בב.גאון אחזקות בע"מ; דירקטורית חיצונית בפאורגין סולאר A (לשעבר סולגרין) בע"מ.	בע"מ.		המסלול האקדמי המכללה למנהל, ראשון לציון; חבר הוועד המנהל איל"ן – איגוד לילדים נפגעים; יו"ר ועדת ביקורת המכון הלאומי לשיקום נירופסיכולוגי (ע"ר). דירקטור בחברות רציו אנרגיות ש.מ, רוטקס (1980) בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ (דירקטור חיצוני), תפנית דיסקונט ניהול תיקי השקעות בע"מ, יוזמה רביבים אגש"ח.	דירקטור בחברות: יקבי רמת הגולן בע"מ, גינריישן קפיטל בע"מ.			

משה כהן	אבירס בנאסולי	שמואל סייד	שמואל רופא	
מפקד	מנכ"ל כספים	סמנכ"ל	מנכ"ל	תפקיד
051209971	049818628	51983187	022887053	ת"ז
1952	1982	1953	1967	שנת לידה
קריית עתידים, בניין מס' 4, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	מען
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
1.3.2007	11.11.2018	1.1.2024	1.1.2024	מועד תחילת הכהונה
לא	לא	לא	לא	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
מפקד פנימי בחברה	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברת הניהול. אחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה וממונה על אבטחת המידע בחברה. דירקטור בחברת מחצית היובל בע"מ, בריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ ובחברה לניהול שרונה (ג.נ.ש) בע"מ	סמנכ"ל בחברה, סמנכ"ל ודירקטור בחברת הניהול. דירקטור בריט 1 פארק אשקלון בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, בית ז"ש בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ, ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ, מגדל החשמונאים 100 ניהול בע"מ, אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ, פרויקט סוהו - חברת ניהול בע"מ וחברת ניהול חניון (א.ב) בע"מ, ריט מ.מ. ווסט דיזיין בע"מ.	מנכ"ל החברה, מנכ"ל חברת הניהול ומנכ"ל ריט 1 פארק אשקלון בע"מ. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגר אשקלון בע"מ, טריגר בית שמש 3 בע"מ, טריגר בית שמש 4 בע"מ, טריגר בית שמש 5 בע"מ, טריגר לוגיסטיקה ותעשייה 1 בע"מ, טריגר לוגיסטיקה ותעשייה 2 בע"מ ובמחצית היובל בע"מ.	תפקיד בחברה, בחברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון.	בוגר מנהל עסקים- חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון.	B.A. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת חיפה; רואה חשבון.	B.A בכלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת חיפה, L.L.B במשפטים - אוניברסיטת חיפה; רואה חשבון.	השכלה
שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות'. מפקד פנים במספר רב של חברות ציבוריות.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברת הניהול.	מנכ"ל החברה, דירקטור ומנכ"ל בחברת הניהול.	מנכ"ל החברה, מנכ"ל חברת הניהול. משנה למנכ"ל החברה. יזם בתחום הנדל"ן בישראל.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
דירקטור במספר חברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.	דירקטור בחברת מחצית היובל בע"מ, בריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ ובחברה לניהול שרונה (ג.נ.ש) בע"מ	דירקטור בחברת הניהול, ריט 1 פארק אשקלון בע"מ, חברת ניהול מגדל המילניום בע"מ, חברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, ריט אל.וי ניהול בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, בית ז"ש בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, ריט אל וי ניהול	דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ, בריטריגר הרצליה בע"מ, טריגר אשקלון בע"מ, טריגר בית שמש 3 בע"מ, טריגר בית שמש 4 בע"מ, טריגר בית שמש 5 בע"מ, טריגר לוגיסטיקה ותעשייה 1 בע"מ וטריגר לוגיסטיקה ותעשייה 2 בע"מ, מחצית	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית

משה כהן	אבירם בנאסולי	שמואל סייד	שמואל רופא	
		נתניה בע"מ ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ, מגדל החשמונאים 100 ניהול בע"מ, אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ, פרויקט סוהו - חברת ניהול בע"מ וחברת ניהול חניון (א.ב) בע"מ וריט מ.מ. ווסט דיזיין בע"מ.	היובל בע"מ, גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ, טריגר השקעות בע"מ, טריגר נדל"ן מניב בע"מ, עד מרום נכסים וייזום בע"מ, התחדשות היישוב בע"מ, הכשרה רופא התחדשות עירונית בע"מ, טריגר השקעות וייזום נדל"ן בע"מ ועומר ניהול נדל"ן קסטרא (2018) בע"מ.	

דנה אדיב-צרלין	גיא ויסקופף	מאור פוקס ¹⁸	יוסי צבי	דותן גד	
יועצת משפטית	חשב ראשי	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל נכסים ושיווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	תפקיד
038781019	038202503	032537268	58095829	027405596	ת"ז
1983	1986	1986	1963	1974	שנת לידה
הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	מען
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
23.12.2021	07.10.2018	07.07.2024	15.02.2022	12.08.2014	מועד תחילת הכהונה
לא	לא	לא	לא	אחיו של יו"ר הדירקטוריון, דרור גד	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
יועצת משפטית בחברת הניהול.	חשב בחברת הניהול.	-	סמנכ"ל נכסים ושיווק בחברת הניהול; מנכ"ל חברת ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ; מרכזי מסחר דירקטור בריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, איי.בי.סי - עפולה ביזנס סנטר בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ, ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ, מעיאת חברה קבלנית לבנין בע"מ, פרויקט סוהו - חברת ניהול בע"מ וחברת ניהול חניון (א.ב) בע"מ, ריט מ.מ. ווסט דיזיין בע"מ.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול; מחצית היובל בע"מ, התאגידים הפרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל ¹⁹ , שגיאת נדל"ן בע"מ, גני שרונה (אמטא) בע"מ, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, בית ז"ש בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, ריט ציפורית בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט חברת מדף 2 בע"מ, ריט חברת מדף 4 בע"מ, ריט	תפקיד בחברה בת, בעל עניין בחברה או בבעל עניין בחברה

¹⁸ ביום 7 ביולי 2024, מונה מר מאור פוקס לסמנכ"ל ההנדסה בחברה, חלף מר יובל שפרינגר שחדל לכהן בתפקידו ביום 9 ביוני 2024. לפרטים אודות המינוי ראו דיווח מידיי מיום 14 באוגוסט 2024 (מס' אסכמתא: 2024-01-082056), המובא בזאת על דרך ההפניה.
¹⁹ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

דנה אדיב-צרלין	גיא ויסקופף	מאור פוקס ¹⁸	יוסי צבי	דותן גד	
				חברת מדף 6 בע"מ, ריט חברת מדף 7 בע"מ, ריט חברת מדף 8 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשייה 1 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשייה 2 בע"מ, אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ ומעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ.	
תואר ראשון במשפטים – מכללת שערי משפט; עורכת דין.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית- אוניברסיטת אריאל	תואר ראשון במשפטים – האוניברסיטה העברית בירושלים; עורך דין.	תואר ראשון במשפטים – אוניברסיטת תל אביב; שני במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת נורת'ווסטרן; עורך דין.	השכלה
ניהול וליווי עסקאות בחברת הניהול.	חשב החברה.	מנהל אזור ומנהל פרויקטים א.א.אפטיין ובניו (1995) בע"מ.	מנכ"ל ריט.אל.וי (2015) בע"מ.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
-	-	-	ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ, ריט אל וי ניהול אשקלון בע"מ, איי.בי.סי - עפולה ביזנס סנטר בע"מ, ריט אל וי ניהול נתניה בע"מ, ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ, מעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ, פרויקט סוהו - חברת ניהול בע"מ וחברת ניהול חניון (א.ב) בע"מ, ריט מ.מ. ווסט דיזיין בע"מ.	מחצית היובל, התאגידים הפרטיים המחזיקים במחצית היובל, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, שגיא שי נדלין בע"מ, גני שרונה (אמטא) בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, בית ז"ש בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, ריט ציפורית בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט חברת מדף 2 בע"מ, ריט חברת מדף 4 בע"מ, ריט חברת מדף 6 בע"מ, ריט חברת מדף 7 בע"מ, ריט חברת מדף 8 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשייה 1 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשייה 2 בע"מ, אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ ומעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ.	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה.

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

זיו האפט (BDO), רואי חשבון – בית אמות ביטוח (בנין ב'), דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

29א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם, והחלטות הדירקטורים שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה:

1. ביום 13 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 39.9 מיליון ש"ח (20.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש אפריל 2024.
2. ביום 15 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 40.8 מיליון ש"ח (21 אגורות למניה), אשר חולק בחודש יוני 2024.
3. ביום 13 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 40.9 מיליון ש"ח (21 אגורות למניה), אשר חולק בחודש ספטמבר 2024.
4. ביום 13 בנובמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 40.9 מיליון ש"ח (21 אגורות למניה), אשר חולק בחודש דצמבר 2024.
5. ביום 13 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 40.9 מיליון ש"ח (21 אגורות למניה), אשר יחולק בחודש אפריל 2025.

תקנה 29א: החלטות החברה

29א(4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה בחברה:

להלן החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, שבתוקף במועד הדוח:

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה, הכוללת אישור התקשרות החברה בהסכמים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מידי שנה. לפרטים אודות פוליסת הביטוח של החברה ראו סעיף 5 לתקנה 21 לעיל.

פטור וכתבי שיפוי

1. ביום 1 בנובמבר 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם של כתבי השיפוי²⁰ שהוענקו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
2. ביום 11 בספטמבר 2006, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לפטור מאחריות את נושאי המשרה של החברה, בכפוף למגבלות הדין, מכל אחריות כלפיה בשל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.
3. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את תיקון נוסח כתב הפטור²¹ שניתן לנושאי משרה ולדירקטורים החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.

ריט 1 בע"מ

13 במרץ 2025
דרור גד, יו"ר הדירקטוריון
שמואל רופא, מנכ"ל

תאריך:
שמות החותמים ותפקידם:

²⁰ לנוסח כתב השיפוי המעודכן ראו דיווח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2011 (אסמכתה מספר: 2011-01-306276), אשר האמור בו לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

²¹ לנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929), אשר האמור בו לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי - 2024

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי –

- (1) השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות $\sqrt{\quad}$ ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות -X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון איננו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.
- (2) "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2024 שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- (3) במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.

עצמאות הדירקטוריון

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

<p>חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)(9)א ו-48(ג)(9)א לתקנות הדוחות</p>			<p>שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון³ התאגיד⁴: ____.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	<p>2.</p>
<p>סעיפים 240(ב), 241, 245 א. ו-246 לחוק החברות</p>		<p>✓</p>	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה: סמנכ"ל הכספים של החברה באמצעות יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה.</p>	<p>3.</p>
<p>חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)</p>		<p>✓</p>	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	<p>4.</p>
<p>סעיפים 255, 269 ו-278 לחוק החברות</p>	<p>x</p>		<p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0%</p>	<p>5.</p>

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

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

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

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

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

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

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

כשירות וכישורי הדירקטורים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 146. לחוק ניירות ערך		✓	בתקנון התאגיד <u>לא</u> קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין:
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:
			ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>

<p>הוראת חובה סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</p>		✓	<p>ב. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.</p>	א.	9.
<p>סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א1) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9)(א) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות</p>	_____	_____	<p>ב. מספר הדירקטורים שביניהם בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 7 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁷: 5 בעלי כשירות מקצועית: 2 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביניהם בשנת הדיווח.</p>		
<p>חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)</p>	_____	✓	<p>א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים:</p> <p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 2.</p>	א.	10.

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

ישיבות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון								
סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות	_____	_____	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>1 רבעון ראשון : 3 רבעון שני : 1 רבעון שלישי : 2 רבעון רביעי :</p>					א.		11.
			<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p>	ב.						
	_____	_____	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור			
			-	-	-	100%	דרור גד			

			100%	100%	100%	100%	אורי ברגמן		
			-	-	-	86%	דוד ברוך		
			100%	100%	100%	100%	קותי גביש		
			-	-	-	100%	עופר ארדמן		
			100%	100%	100%	100%	דגנית פלטי		
			-	-	-	100%	נילי קלי		
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						12.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

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

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

סעיף 106 לחוק החברות			בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.
----------------------	--	--	--	-----

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

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

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

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

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
<p>הוראת חובה</p> <p>תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.</p>	_____	_____	<p>25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: לפחות 3 ימי עסקים בנוגע לדוח תקופתי, לפחות 2 ימי עסקים בנוגע לדוח רבעוני.</p>
	_____	_____	<p>ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2024): 3 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי 2024: 4 ימי עסקים.</p>
	_____	_____	<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2024): 4 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני: 3 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי: 3 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי 2024: 4 ימי עסקים.</p>

<p>הוראת חובה</p> <p>סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.</p>		✓	<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: 100%</p>	.26
<p>הוראת חובה</p> <p>תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.</p>	_____	_____	<p>בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>	.27
		✓	<p>א. מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	
		✓	<p>ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	
		✓	<p>ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	
		✓	<p>ד. כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.</p>	
		✓	<p>ה. לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>	
		✓	<p>ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.</p>	
		✓	<p>ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.</p>	
	_____	_____	<p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.</p>	

ועדת תגמול			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
		✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
			30. בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח:
			א. בעל השליטה או קרובו <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
			31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

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

מבקר פנים			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
		✓	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת 2024. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: התמודדות ארגונית במרחב הסייבר ¹⁰ ; ביקורת רכישת נכסים; ביקורת תשלומים; יישום ההסכם עם חברת הניהול - בגין דמי ניהול והענקת אופציות; ביקורת בנושא יישום הסכם מניעת ניגוד העניינים עם המנכ"ל לרבות הטיפול בנכסים המשותפים;
			35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹¹): 450
		✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
		✓	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו, וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידיים בשליטתם.

¹⁰ שעות הביקורת פוצלו בין תוכניות הביקורת של שנת 2024 ושל שנת 2025.
¹¹ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

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

יו"ר הדירקטוריון: _____ יו"ר ועדת הביקורת: _____ יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

תאריך החתימה: 13 במרץ 2025

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות
ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמואל רופא, מנהל כללי;

2. אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים;

3. גיא ויסקופף, חשב ראשי;

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

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

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

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

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

זיהוי ומיפוי התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקרות בהתבסס על הערכת הסיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי; עדכון התהליכים והבקרות של תהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד, ככל שחלו בהם שינויים במהלך שנת 2024; ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

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

• בקרות ברמת הארגון (ELC).

• בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

• בקרות על תהליך סגירת תקופה חשבונאית וערכת הדוחות הכספיים.

• תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי:

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

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

- הון עצמי וחלוקת דיבידנד (ועמידה בכללי ריט).

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

ומיידים:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.