

Chamoss International Limited

חברה המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים
(**"החברה"**)

דו"ח תקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

- א. תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2023**
- ב. דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה**
- ג. דו"חות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023**
- ד. פרטים נוספים על החברה**
- ה. דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; והצהרות מנהלים**

תוכן עניינים

עמוד

| | | | |
|----|-----------|----------------|---|
| | | פרק א'- | <u>תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u> |
| 3 | 1 | | פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה |
| 5 | 2 | | תחום הפעילות של החברה |
| 5 | 3 | | השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה |
| 5 | 4 | | חלוקת דיבידנדים |
| | | פרק ב'- | <u>מידע אחר</u> |
| 7 | 5 | | מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה |
| 7 | 6 | | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים |
| | | פרק ג'- | <u>תיאור תחום הפעילות של החברה</u> |
| | 7 | | תחום הנדל"ן להשקעה |
| 10 | 7.1 - 7.7 | | מידע כללי על תחום הפעילות |
| 17 | 7.8 | | השלכות מיסוייות ייחודיות בתחום הפעילות |
| 18 | 7.9 | | תמצית התוצאות |
| 18 | 7.10 | | התאמות |
| 18 | 7.11 | | אזורים עיקריים |
| 19 | 7.12 | | פילוחים ברמת נדל"ן להשקעה |
| 19 | 7.13 | | הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים |
| 19 | 7.14 | | שוכרים עיקריים |
| | | פרק ד'- | <u>עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</u> |
| 20 | 8 | | נכסים ומתקנים קבועים |
| 20 | 9 | | הון אנושי |
| 20 | 10 | | הון חוזר |
| 20 | 11 | | מימון |
| 20 | 12 | | מיסוי |
| 20 | 13 | | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם |
| 20 | 14 | | מגבלות ופיקוח על פעילות החברה |
| 20 | 15 | | הסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל |
| 21 | 16 | | הליכים משפטיים |
| 21 | 17 | | יעדים ואסטרטגיה עסקית ; פיתוח צפוי בשנה הקרובה |
| 22 | 18 | | דיון בגורמי סיכון |

חלק א – תיאור עסקי החברה

פרק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

| הגדרות | |
|------------------|--|
| "הדוחות הכספיים" | – הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), המובאים בחלק ג' לדוח זה. |
| "החברה" | – Chamoss International Limited |
| "חוק החברות" | – חוק החברות, התשנ"ט-1999 |
| "חוק ניירות ערך" | – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 |
| "שטר נאמנות" | – שטר נאמנות שנחתם ביום 21 במאי 2018 בין החברה לבין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שתוקן ביום 8 באוקטובר 2018 וביום 27 בנובמבר 2018 וצורף (על תיקונו) כנספח לפרק 2 לתשקיף 2018 כהגדרתו להלן. |
| "תשקיף 2018" | – תשקיף רישום למסחר ושחרור מחסימה מיום 30 בנובמבר 2018 שפורסם ביום 29 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר : 2018-01-109753) כפי שתוקן ביום 29 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר : 2018-01-110281). |

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. החברה התאגדה ביום 4 בינואר 2005, לפי הוראות BVI Business Companies Act, 2004, באיי הבתולה הבריטיים כחברה פרטית מוגבלת במניות.

החברה מחזיקה (בדרך של בעלות ו/או חכירה לדורות), בפורטפוליו המכיל שמונים וחמישה (85) נכסי נדל"ן הממוקמים ברחבי בריטניה הגדולה (אנגליה וסקוטלנד, להלן: "בריטניה") אשר שימשו ועודם משמשים כאולמות תצוגה ומכירה של רכבי Volkswagen AG (הכוללים את המותגים Audi, Seat, Volkswagen ו-Skoda) ("נכסי הפורטפוליו").

ביום 6 ביוני 2018 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר התמורה בגין שימשה את החברה לשם פירעון מלא של הלוואות אשר נתקבלו על-ידי החברה מתאגידים בנקאיים, למעט הלוואה אחת אשר נפרעה במלואה בשנת 2019.

ביום 9 בדצמבר 2018 נרשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר ברשימה הראשית של הבורסה על-פי תשקיף 2018.

להלן תיאור הרקע להקמת החברה ורכישת הזכויות בפורטפוליו הנכסים על-ידי החברה

עד שנת 2003 הוקנו הזכויות בקשר עם נכסי הפורטפוליו ל-Volkswagen Group United Kingdom Limited ("קבוצת VW") שהינה חברה בת של Volkswagen AG. קבוצת VW מכרה את אותן זכויות בשנת 2003 לצדדים שלישיים ושכרה אותם מחדש בעסקת sale and lease back.

בחודש דצמבר 2004 רכשה קבוצת Elderfield Properties Ltd ("Elderfield") ו/או "בעלת המניות בחברה" ו/או "בעלת השליטה בחברה", חברת האם של החברה, את השליטה בנכסי הפורטפוליו, וזאת על-ידי רכישה מצדדים שלישיים של כל מניות חברת Eastwood Limited, לה הוקנו, באמצעות חברות בנות, מכלול הזכויות בנכסי הפורטפוליו.

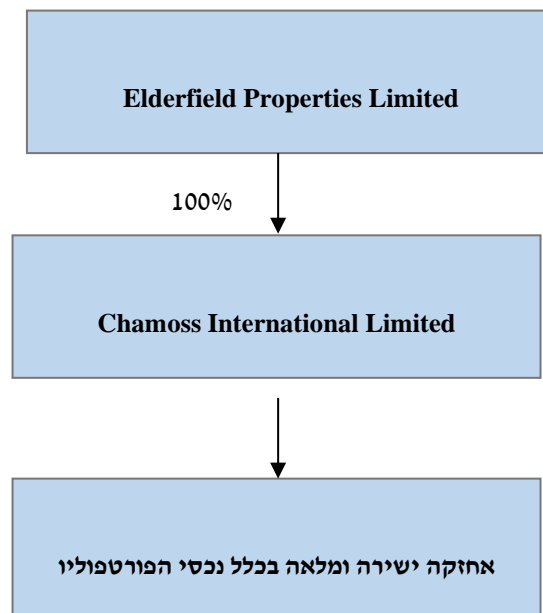
בחודש דצמבר 2005 רכשה החברה (אשר נוסדה והוחזקה על-ידי Elderfield) את מכלול הזכויות בנכסי הפורטפוליו מחברות בקבוצת Elderfield.

במקביל לרכישת זכויות החברה בנכסי הפורטפוליו, הוסבו לחברה מכלול הזכויות והחייבים הנובעים מהסכמי השכירות שחלו על אותם נכסים עד אותו מועד (ראה סעיף 7.7 להלן). במקביל לרכישת הזכויות כאמור, התחייבה החברה כלפי קבוצת VW בהתחייבויות נוספות הנוגעות לבעלות במניות החברה וניהולה ואשר מעוגנות במסמך Deed of Undertaking (ראה סעיף 7.7.3 להלן).

1.2. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח:

יצוין כי במהלך שנת 2021 נודע לחברה כי בעליה של קרקע, הממוקמת בסמוך לאחד מנכסי החברה, ("הקרקע" ו"בעל הקרקע", בהתאמה), מעוניין בפיתוח האזור בסביבת הקרקע תוך שינוי ייעוד של חלק מהקרקעות הסמוכות לקרקע שיהיו בעיקרון למגורים, ובכלל זה קרקע שבבעלות החברה. עוד נודע לחברה, כי בעל הקרקע החל לפעול בנושא מול הרשויות לצורך קבלת האישורים וההיתרים המתאימים למהלך המתוכנן כאמור. בהמשך לכך, במהלך חודש אפריל 2022, התקבלה בחברה פניה ראשונית מאת בעל הקרקע. לצורך היערכות למצב בו יאושר התכנון כאמור על-ידי הרשויות, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה אם וכאשר תובא אפשרות זו לפתחה תוך מיקסום עניינה של החברה באופן מיטבי. בחינה כאמור כוללת התייעצות עם יועצים חיצוניים מומחים ובכללם, בין היתר, מעריכי שווי, יועצים משפטיים ומומחי תכנון ומיסוי, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 ההוצאות כאמור הסתכמו בסכום שאינו מהותי לחברה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 התקבל אישור עקרוני לתכנון כאמור. החברה ממשיכה להתנגד בתוקף למהלך, אך ככל הנראה בשלב מסוים יחל הליך CPO. בשלב זה מעריכה החברה כי אין השפעה על שווי הנכס האמור.

1.3. תרשים מבנה אחזקות, נכון למועד הדוח:



2. תחומי פעילות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח

החברה פועלת בתחום פעילות אחד עיקרי כמפורט מטה:

השקעות בנדל"ן-אחזקה וניהול של פורטפוליו הנכסים.

נכון למועד זה, פורטפוליו הנכסים מורכב מ-85 נכסי נדל"ן המשמשים כאולמות תצוגה ושירות של קבוצת VW.

לפרטים נוספים על אודות תחום הפעילות של החברה, ראו סעיף 7 לפרק זה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לפרטים אודות בעלת המניות בחברה, Elderfield, שהינה בעלת המניות היחידה בחברה המחזיקה במניות רגילות של החברה מיום הקמתה ובעלת השליטה בה, ראו בסעיף 1.1 לעיל וסעיף 10 (תקנה 21א) בפרק ד' לדוח זה.

4. חלוקת דיבידנד

4.1 להלן פרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בשנים 2022 ו-2023 ועד למועד הדוח:

| מועד אישור חלוקת הדיבידנד בדירקטוריון החברה | מועד חלוקת הדיבידנד | סכום הדיבידנד (בליש"ט) | דיווח מיידי (מספר אסמכתא) |
|---|---------------------|------------------------|---------------------------|
| 29.3.2022 | 27.4.2022 | 700,000 | 2022-01-033099 |
| 30.5.2022 | 10.6.2022 | 970,000 | 2022-01-055449 |
| 30.8.2022 | 13.9.2022 | 700,000 | 2022-01-090369 |
| 28.11.2022 | 20.12.2022 | 904,000 | 2022-01-114918 |
| 29.3.2023 | 03.04.2023 | 850,000 | 2023-01-030853 |
| 25.5.2023 | 02.06.2023 | 850,000 | 2023-01-048481 |
| 30.8.2023 | 08.09.2023 | 850,000 | 2023-01-081931 |
| 30.11.2023 | 14.12.2023 | 550,000 | 2023-01-109615 |

4.2 לפרטים אודות אישור חלוקת דיבידנד מיום 28 במרס 2024, לאחר תאריך המאזן, ראה בסעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח זה.

4.3 היתרה הניתנת לחלוקה בהתאם לסעיף 302 לחוק החברות, ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-164 מיליון ליש"ט.

4.4 לפרטים בדבר ההגבלות שהחברה נטלה על עצמה בקשר עם חלוקת דיבידנדים, ראה סעיף 6.8 לשטר הנאמנות.

4.5 החברה אימצה מדיניות חלוקה המאפשרת לה לבצע חלוקה מדי רבעון, בהתאם להחלטות הדירקטוריון, עד סכום של 2.8 מיליון ליש"ט בשנה קלנדרית. מדיניות החלוקה של החברה כפופה למגבלות כאמור בסעיף 6.8 לשטר הנאמנות.

4.6 כמו כן, כל חלוקה, ככל שתבוצע, תיעשה בהתאם לאמור למפל התשלומים כמפורט בשטר הנאמנות לפיו כל התקבולים השוטפים של החברה יופקדו בחשבון ייעודי של החברה וישמשו לתשלומים לפי סדר הקדימות הבא:

4.6.1 הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות והוצאות אחרות הקשורות לפעילות החברה (עד 900 אלפי ליש"ט בשנה בתוספת מע"מ);

4.6.2 תשלומי ריבית בגין אגרות החוב;

4.6.3 תשלומי קרן בגין אגרות החוב;

4.6.4 תשלומי מיסים, ככל שיחולו;

4.6.5 תשלומים לכרית הקרן והריבית המופקדת אצל הנאמן לאגרות החוב (כמפורט בסעיף 6.12 לשטר);

4.6.6 חלוקת דיבידנד, בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 6.8 לשטר;

יתרת הכספים, ככל שייוותרו יועברו לחשבון עודפים כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות מפל התשלומים כאמור בסעיף זה ראה סעיף 6.14 לשטר הנאמנות.

פרק ב' – מידע אחר

5. מידע כספי ביחס לתחום הפעילות של החברה

למידע כספי ראו את הדוחות הכספיים וכן את דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים¹

כחברה, אשר עוסקת בהשקעה במגזר הנדל"ן בבריטניה, החברה חשופה לשינויים בכלכלת בריטניה בכלל ובמגזר הנדל"ן בבריטניה בפרט.

להלן הגורמים בסביבת המקרו של החברה אשר משפיעים, או עלולים להשפיע, באופן מהותי על פעילות ו/או התוצאות של החברה:

6.1 כללי

כאמור בסעיף 7.1 לפרק זה, קבוצת VW הינה שוכר יחיד של נכסי החברה, ועל כן, במידה רבה, פעילות החברה עשויה להיות מושפעת, בין היתר, ממצב תעשיית הרכב בכלל ומאיתנותה הפיננסית של קבוצת VW בפרט.

ככלל, האטה כלכלית ומיתון עלולים להשפיע, בין היתר, על תוצאות קבוצת VW ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה מתוקף הסכמי השכירות (המתוארים בסעיף 7.7 לפרק זה).

התפתחויות וזעזועים בשווקי העולם עלולים להשפיע על מצבה של כלכלת בריטניה, כמתואר לעיל, ולכן עלולים להשפיע, בין היתר, על קבוצת VW ובכך על נזילות החברה, על הונה, שווי נכסיה ועל יכולתה לממש נכסים.

כלכלת בריטניה

החברה נסמכת על תשלומי השכירות המשולמים מקבוצת VW, אשר מכירותיה והתוצאות הכספיות שלה מושפעות, בין היתר, ממצב כלכלת בריטניה וכוח הקנייה של הצרכנים הבריטיים. ביום 31 בינואר 2020 הודיעה בריטניה על יציאתה מהאיחוד האירופי ("Brexit"). על אף הסכמה הדדית בין האיחוד האירופי ובריטניה על מספר תנאי היציאה, הצדדים לא הגיעו להסכמות על אופי מערכת היחסים העתידית לאחר השלמת יציאת בריטניה מהאיחוד. לפיכך, נקבעה תקופת מעבר של 11 חודשים (עד ליום 31 בדצמבר 2020) בה תמשיך בריטניה לעמוד בכלל חוקי האיחוד האירופי והסכמי הסחר בצורתם טרם יציאתה מהאיחוד ("תקופת המעבר").² ביום 24 בדצמבר 2020 נחתם הסכם סחר מקיף בין בריטניה לאיחוד האירופי שנכנס לתוקף עם סיום תקופת המעבר ביום 31 בדצמבר 2020, לאחריה פרשה בריטניה סופית ומעשית מהאיחוד האירופי.

במסגרת המלחמה בפשיעה הכלכלית והגברת השקיפות ביחס למקורות הון זרים, אומץ בממלכה המאוחדת באוגוסט 2022 מרשם התאגידים הזרים (Register of Overseas Entities), המנוהל ברשם החברות הבריטי. למועד הדוח, יצוין כי החברה רשומה במרשם התאגידים הזרים. ליציאתה של בריטניה מהאיחוד האירופי תהא השפעה מתמשכת על המסלול הכלכלי של בריטניה לאורך השנים הבאות ולטווח הרחוק. ההשפעה כאמור, בשילוב ההשפעות המפורטות בסעיף זה הופכות את התחזית הכלכלית של בריטניה לבלתי ודאית. עקב החפיפה בין יציאתה של בריטניה מהאיחוד האירופי, המשברים הפוליטיים בפרלמנט הבריטי וההשלכות של מלחמת רוסיה-אוקראינה, למועד הדוח, אין

¹ סעיף זה לעיתים כולל נתונים על בסיס סקרים, מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי המשאלים, עורכי המחקרים והאתרים הנ"ל, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח זה ומידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם לציבור, ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים, כאמור.

² מתוך דוח OECD : <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5jm0lsvdkf6k-> en.pdf?expires=1583056311&id=id&accname=guest&checksum=369E6895779A2B6AA557CB014C2A9217

ביכולת החברה להעריך ההשלכות הכוללות על כלכלת בריטניה, שוק הרכב בבריטניה וכן על קבוצת VW בפרט.³

6.1.1 שוק הרכב באירופה וב-UK

על-פי נתוני התאחדות תעשיית הרכב באירופה (European Automobile Manufacturers Association – "ACEA") יצרניות הרכב מהוות מנוע משמעותי של ידע וחדשנות ומשקיעות ביחד כ-58.8 מיליארד אירו בשנה במחקר ופיתוח. על-פי דוח ACEA,⁴ חלה בשנת 2023 עליה בפעילויות הסחר ובביקוש למכוניות חדשות. תפוקת ייצור המכוניות של האיחוד האירופי גדלה ב-14% בתשעת החודשים הראשונים של 2023, והגיעה לייצור של 9 מיליון מכוניות; הגידול מיוחס לשיפור מסוים מבחינת אתגרי שרשרת האספקה שאפשרו תפוקה גבוהה יותר. באשר לרישום מכוניות חדשות כ-8 מיליון מכוניות חדשות נרשמו במהלך שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023, גידול בשיעור של כ-16.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. נפח פעילות הייצוא של מכוניות חדשות באיחוד האירופי בתקופה של תשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 היה בסך של כ-122 מיליארד אירו, המהווה גידול בשיעור של 18.3% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך התקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 חל גידול של כ-23% ברישומם של רכבים חדשים בבריטניה ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2022.⁵ מספר המכוניות שיוצרו בבריטניה בשנת 2023 היה גבוה בשיעור של 16.5% בהשוואה לשנת 2022.⁶

נתח השוק של קבוצת VW, המהווה כאמור שוכר יחיד בנכסי הפורטפוליו, במכירות רכבים חדשים, הוא כ-8.52% מסך המכירות בממלכה המאוחדת, המשקף גידול של 0.35% בהשוואה לשנת 2022. שני הדגמים החשמליים של ID.3 ו-ID.4 של קבוצת VW התברגו במהלך שנת 2023 במקומות השישי והתשיעי, בהתאמה, ברשימת הרכבים הנמכרים ביותר בבריטניה.⁷ דגם T-Roc הגיע לשיאי מכירות בשנת 2023 והוא ממשיך להיות הנמכר ביותר באירופה ובבריטניה.⁸

6.1.2 השפעת האינפלציה והעלאת שיעור הריבית

לאור שיעור האינפלציה הגבוה בבריטניה, העלה הבנק המרכזי של אנגליה את שיעור הריבית במספר מועדים שונים. במהלך תקופת הדוח, ולמועד פרסום הדוח, עומדת הריבית בבריטניה על שיעור של 5.25%.⁹ מאחר ואגרות החוב (סדרה אי) של החברה הונפקו בריבית קבועה, והכנסות החברה מדמי השכירות מוצמדים למדד המחירים INDEX RPI (כמפורט בסעיף 7.7 לפרק זה), להערכת החברה, למגמות כאמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המגמות כאמור, לרבות בקשר לגידול באינפלציה והעלאת שיעור הריבית, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה ומתבסס על

³ מתוך: <https://www.niesr.ac.uk/publications/economic-consequences-ukraine-war-uk-household-incomes?type=uk-economic-outlook-:box-analysis>

⁴ מתוך: "Economic and Market Report: state of the EU auto industry – First three quarters of 2023", see: https://www.acea.auto/files/Economic_and_Market_Report-First_three_quarters_of_2023.pdf (the "ACEA Report")

⁵ מתוך דוח נתונים סטטיסטיים של ממשלת בריטניה באתר gov.uk בכתובת: <https://www.gov.uk/government/statistics/vehicle-licensing-statistics-july-to-september-2023/vehicle-licensing-statistics-july-to-september-2023>

⁶ מתוך פרסום: <https://www.smmmt.co.uk/vehicle-data/manufacturing>

⁷ נתונים מתוך: <https://www.motorfinanceonline.com/news/volkswagen-motor-finance/>

⁸ נתונים מתוך: <https://www.volkswagen-newsroom.com/en/press-releases/around-487-million-vehicles-worldwide-volkswagen-brand-increases-deliveries-in-2023-18054>

⁹ <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy/the-interest-rate-bank-rate>

פרסומים שונים בתקשורת וכן הנחיות והוראות הרשויות הרלוונטיות לעניינים אלו, כמו גם על היערכותן של מדינות העולם, אשר התממשותן אינה ודאית. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, והכל בהתאם להתפתחויות בקשר עם המשך הגידול באינפלציה ו/או העלאת הריבית ו/או בהתאם לקרות אחד או יותר מגורמי הסיכון האמורים בסעיפים 7.1 ו-18 לפרק זה.

פרק ג' – תיאור תחום הפעילות של החברה

7. תחום הנדל"ן להשקעה

7.1 כללי

נכון למועד הדוח, החברה פעילה במגזר הנדל"ן להשקעה בבריטניה באמצעות החזקה והשכרה של נכסי נדל"ן מגיבים המשמשים כאולמות תצוגה ומכירה של רכבי קבוצת Volkswagen AG בבריטניה. יצוין כי במסגרת כתב ההתחייבות של החברה עם קבוצת VW (כמפורט בסעיף 7.7.3 לפרק זה) וכן במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה שלא לקיים כל עיסוק אחר מלבד ההחזקה והניהול של פורטפוליו הנכסים. נכסי החברה מדווחים בדוחות הכספיים של החברה תחת מגזר פעילות אחד שהינו נדל"ן להשקעה.

קבוצת VW הינה שוכר עיקרי ויחיד של החברה בכל נכסי הפורטפוליו. הזכויות והחובות של החברה וקבוצת VW מעוגנות בהסכמי שכירות פרטניים לגבי כל אחד מהנכסים וכן בהסכם אב המתייחס לכל הנכסים כמפורט בסעיף 7.7 לפרק זה. להערכת החברה, היא אינה מתחרה במסגרת תחום פעילות נדל"ן להשקעה בגופי נדל"ן אחרים שכן היא נהנית מתפוסה מלאה וביקוש קשיח לנכסיה בהתאם להסכמי השכירות האמורים.

7.2 אזורי גיאוגרפיים

נכון למועד הדוח כלל נכסי החברה מרוכזים באנגליה וסקוטלנד.

7.3 מבנה התחרות וגורמי הצלחה חיוניים בתחום הפעילות

לאור האמור בסעיף 7.1 לעיל, להערכת החברה לא קיימת לה תחרות במסגרת פעילותה להחזקה והשכרה של נכסי הפורטפוליו לקבוצת VW. נכון למועד הדוח, החלק של החברה בשוק הנכסים להשקעה בבריטניה אינו מהווה אחוז משמעותי מסך שוק ההשקעות בנדל"ן בבריטניה.

7.4 חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום הפעילות

לאור אופי הפעילות הייחודי של החברה, לא קיימים חסמי כניסה ויציאה בתחום פעילותה.

7.5 מדיניות רכישה ומימוש נכסים

למועד הדוח ולאור התחייבותה של החברה כמפורט בסעיף 7.1 לעיל והתחייבות החברה בכתב כלפי קבוצת VW כמפורט בסעיף 7.7.3 לפרק זה, אין בכוונת החברה לרכוש ו/או לממש נכסים כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה קיימות במחזור.

7.6 מגבלות, חסימה, תקינה, אילוצים מיוחדים ופיקוח על פעילות החברה בתחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה מכוח הסכם האב לכלל נכסי הפורטפוליו, ראה כמפורט בסעיף 7.7.2 לפרק זה.

פעילות החברה בתחום הפעילות כפופה, בין היתר, להוראות הבאות:¹⁰

7.6.1 זכויות החברה במרבית נכסי הפורטפוליו הינן זכויות בעלות (freehold) ובמעט מנכסי הפורטפוליו חכירה לדורות (long leasehold):¹¹

[א] בעלות (freehold) - הדרגה הגבוהה ביותר של בעלות במקרקעין באנגליה ידועה כ-

Freehold. במקרה של מקרקעין רשומים, Freehold רשום מהווה בעלות מוחלטת (חזקה

¹⁰ יצוין כי שינויים בחוקים ובתקנות הני"ל, או באופן פרשנותם על-ידי הרשויות ובתי המשפט, מתרחשים תדיר. התיאור להלן תמציתי ונכון למועד הדוח בלבד. מתוך נכסי הפורטפוליו 71 נכסים מוחזקים ב-freehold, 11 נכסים מוחזקים ב-long leasehold ו-3 נכסים ב-part leasehold, קרי תקופת חכירה קצרה יותר של כ-20 שנים.

לבעלות). רישום בלשכת המקרקעין מבטיח שהבעלות איננה כפופה לזכויות של צדדים שלישיים פרט לאלו המוצגים במרשם כבעלים וכן כבעלי "אינטרסים מכריעים" הכוללים בעלי זכויות שכירות בנכס (אם קיימות כאלה).

[ב] חכירה לדורות (long leasehold) – הינה חכירה לתקופה של מעל 50 שנים (לרוב בין 99 ל-150 שנים). הזכות לחכירה נרכשת לרוב בתשלום עיקרי אחד בעת ביצוע העסקה ובחלק מהמקרים ייתכנו תשלומים נוספים לאורך תקופת החכירה. בחכירה לדורות הבעלות בקרקע (freehold) נותרת בידי המחכיר בעל הנכס. בעוד בנכסי מגורים החוק האנגלי מאפשר לחוכרי leasehold לרכוש את זכות הבעלות בנכס בסיום תקופת החכירה ובתנאים מסוימים, לשוכרי שטחים מסחריים לא קיימת אפשרות הזו. חכירה לדורות מפקחת באמצעות חוק Landlord and Tenant Act 1954 בקשר עם זכויות חוכר-מחכיר. על-פי הוראות חוק זה, חוכרי יחידות מסחריות יכולים לרכוש הבטחה להמשך חכירה, אם בסיום החוזה שלהם, הינם עושים שימוש בנכס למטרות עסקם. ניתן להחריג חוזים מהוראות אלה באמצעות הליך הקיים תחת החוק. היה והוראות החוק כאמור חלות, הדייר זכאי לחוזה חדש אלא אם בעל הנכס יוכל להוכיח בסיס לביטול החוזה. לפרטים אודות החרגת הוראות חוק Landlord and Tenant Act 1954 מהסכם האב עם קבוצת VW, ראה כמפורט בסעיף 7.7.2 לפרק זה.

7.6.2 עלות תקנות סביבתיות ממשלתיות והליכים משפטיים – חוקים ותקנות סביבתיים עלולים להקים חבות בקשר עם עלויות הכרוכות בהסרה או בטיפול בחומרים מסוכנים או רעילים אשר יכולים להיות קיימים בנכסים של החברה, אשר עשויות להיות מהותית. חוקים כאמור יכולים להטיל אחריות על החברה לנוכחות או לפליטה של חומרים מסוכנים כאמור. חקירות ממשלתיות ופעולות שיקום עלולות להשית עלות ניכרת והנוכחות של חומרים מסוכנים בחצרים של הנכסים יכולה לגרום לתביעות נזקי גוף או תביעות דומות מצד תובעים פרטיים. על-אף האמור לעיל, מובהר כי האחריות לטיפול במפגעים סביבתיים בנכסי הפורטפוליו הינה של קבוצת VW כאמור בסעיף 7.7.1[ה] לפרק זה.

7.6.3 תקנות מקומיות אחרות – נכסי החברה כפופים לדרישות רגולטוריות שונות ברמה מדינית ומקומית, כגון כללי בניה מקומיים ודרישות הגנה מפני אש והצלת חיים. במקרה שהחברה תימנע מקיום דרישות שונות כאמור, כבעלי הנכס, היא עלולה להיות חשופה, בין היתר, לקנסות ממשלתיים ו/או בפיצוי אזרחי בגין נזק. במקרה של שינוי בדרישות כאמור, דרישות עתידיות יכולות לחייב את החברה לשאת בהוצאות משמעותיות ובלתי צפויות. על אף האמור לעיל, מובהר כי בהתאם להסכמי השכירות עם קבוצת VW כאמור בסעיף 7.7.1[ה] לפרק זה, קבוצת VW תישא בכל העלויות הקשורות בנכס לרבות היטלים הנובעים מחקיקה ותקנות כאמור לעיל.

7.7 הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW

כל נכסי הפורטפוליו מושכרים לקבוצת VW שהינה השוכר היחיד לנכסי החברה. נכסי הפורטפוליו, כאמור, משמשים את זכייני קבוצת VW כאולמות תצוגה למכירת כלי-רכב מתוצרת Volkswagen AG. נכסי הפורטפוליו מושכרים מכוח הסכמי שכירות נפרדים ("הסכמי השכירות הפרטניים") החלים על כל אחד מהנכסים וכן מכוח הסכם אב ("הסכם האב"), המתייחס למכלול הנכסים והכולל מגוונים שונים המתייחסים להסכמי השכירות כולם (הסכמי השכירות הפרטניים והסכם האב ביחד- "הסכמי השכירות").

7.7.1 הסכמי השכירות הפרטניים

הסכמי השכירות הפרטניים, אשר מתייחסים לכל נכס בנפרד אך זהים בתנאיהם המהותיים האחד לאחר (למעט בקשר עם סכום דמי השכירות), קובעים את תנאי השכירות התפעוליים בקשר לנכסים השונים. להלן מובאים בתמצית התנאים העיקריים מכוח הסכמי השכירות הפרטניים:

[א] תקופת השכירות

תקופת השכירות הקבועה בכל הסכמי השכירות הפרטניים היא אחידה, ומסתיימת (בכפוף להתאמות שנקבעו בהסכם האב ומפורטות בסעיף 7.7.2 להלן) ביום 27 באוקטובר 2028.

[ב] דמי השכירות

דמי השכירות נקבעו לגבי כל נכס בנפרד, כמצוין בהסכם השכירות הפרטני המתייחס לאותו נכס, והם משולמים מראש בגין כל רבעון בתשלום אחד עבור כל הנכסים.

דמי השכירות מתעדכנים אחת לשנה בחודש אוקטובר על-ידי הצמדתם למדד המחירים הידוע כ- THE UNITED KINGDOM'S ALL ITEMS RETAIL PRICES) RPI INDEX (INDEX של חודש יוני באותה שנה, הכל באופן שדמי השכירות גדלים בשיעור שנתי, כך שלא יפחתו מ-101.5% ולא יעלו על 105% מדמי השכירות ששולמו בגין השנה החולפת. בחודש אוקטובר בכל שנה בתקופת השכירות מתבצעת התאמת דמי השכירות לעלייה במדד כמפורט לעיל.

כן יותאמו כלפי מעלה דמי השכירות, לפי מנגנון שנקבע בהסכמי השכירות הפרטניים במקרה בו השווי הנכסי של קבוצת VW יפחת מסכום מסוים הקבוע בהסכם, וזאת כתוצאה משינוי מבני בקבוצת VW או הפסקת פעילותה כיבואן של רכבי VW או שתחדל להיות חלק מ-Volkswagen AG.

סך דמי השכירות ששולמו בתקופה שמאוקטובר 2022 ועד אוקטובר 2023 (תקופת השכירות הנ"ל היא בהתאם למנגנון עדכון דמי השכירות כמצוין לעיל), בגין השכרת כל נכסי החברה, הסתכמו בכ-33,513 אלפי ליש"ט לשנה. דמי השכירות שיגבו בגין התקופה שמאוקטובר 2023 ועד אוקטובר 2024 צפויים לעמוד על כ-35,189 אלפי ליש"ט.

[ג] המחאה ושכירות משנה

קבוצת VW אינה רשאית להמחות את זכויותיה על-פי אילו מהסכמי השכירות, אלא אם קיבלה לכך את הסכמת החברה מראש. החברה מחויבת שלא לסרב להמחאה כאמור אלא מטעמים סבירים (בהסכם נקבעו קריטריונים שונים לקביעת סבירות הסירוב). קבוצת VW רשאית להשכיר בשכירות משנה כל מושכר (או חלק ממושכר) מבלי להידרש לאישור מהחברה.

[ד] השימוש במושכר

על-פי הסכמי השכירות, הנכסים המושכרים ישמשו אך ורק כאולמות תצוגה למכירת כלי רכב חדשים (בהתאם להגדרה המפורטת בהסכמי השכירות). קבוצת VW תישא בכל ההוצאות, העלויות והמס (ביחד "העלויות הנלוות") אשר יחולו בגין תפעול הנכס.

[ה] הוצאות והתחייבויות אחרות החלות על השוכר

קבוצת VW אחראית לכיסוי ההוצאות הקשורות בנכסים, לרבות תשלומים שינבעו משינויים בנכס. כן אחראית קבוצת VW לתיקון כל ליקוי בנכסים, לגרום לכך שהשימוש בנכסים לא יגרום להפרה של איזו הוראת דין רלוונטית ולעשות כל פעולה שתמנע הפרה כאמור לרבות בכל הקשור לנושאים תכנוניים, נושאי איכות סביבה, הוראות בטיחות שונות וכיוצא בזאת.

בנוסף, מחויבת קבוצת VW לבטח על חשבונה את הנכסים, בביטוחים מקיפים אשר הוגדרו בהסכמים ובאופן שהחברה (ביחד עם שוכר הנכס) תהיה מוטבת יחדיו בגין אותן פוליסות ביטוח.

[ו] שינויים במושכר

קבוצת VW אינה רשאית לבצע שינויים באיזה מהמושכרים אשר עלולים לשנות לרעה את שווי המושכרים ו/או שעלולים להיות להם השפעה מיסויית שלילית על החברה. שינויים אחרים ניתנים לביצוע על-ידי קבוצת VW ללא קבלת הסכמת החברה, בכפוף לכך שיינתן לחברה מידע מלא אודות השינויים האמורים.

[ז] הפרת ההסכם על-ידי השוכר

בכל מקרה של איחור בתשלום דמי השכירות על-ידי השוכר מעל ל-3 ימים, וכן בהפרת השוכר את אי אילו מהתחייבויות השוכר בהסכם השכירות הפרטני, לרבות התחייבויות השוכר כאמור בס"ק [א] עד [ו] לעיל, רשאית החברה, כבעלת הנכס בהתאם לדין האנגלי, לבטל (forfeit) את הסכם השכירות הפרטני בנכס ולתפוס את הנכס נשוא הסכם השכירות הפרטני. במקרה של אי תשלום, החברה לא נדרשת לתת לשוכר כל התראה בגין תפיסת הנכס כאמור. עוד יצוין כי בהתאם להסכם האב כמפורט בסעיף 7.7.2 להלן, בקרות ביטול (forfeiture) כאמור על-ידי החברה באחד מנכסי הפורטפוליו בגין אי תשלום ו/או התחייבות השוכר כאמור בס"ק [ג] לעיל, תישלל מקבוצת VW האפשרות לממש את אחת או כל זכויותיה המצוינות בסעיפים [ב], [ג] ו-[ד] בסעיף 7.7.2 להלן. יצוין כי על-פי הדין האנגלי, במקרה של ביטול כאמור רשאי השוכר לפנות לבית משפט לצורך קבלת פטור (relief) מהביטול כאמור, זאת בתנאי ששילם את הסכומים החסרים בגינם בוטל החוזה ו/או תיקן את ההפרה ובית המשפט רשאי, על-פי שיקול דעתו, להעניק את הפטור כאמור והסכם השכירות יישאר בתוקף.

7.7.2 הסכם האב

הסכם האב (Master Property Agreement), נחתם במקור בחודש אפריל 2004 והזכויות והחובות מכוחו הוסבו לחברה בחודש דצמבר 2005. הסכם זה קובע הוראות אחידות החלות על כלל נכסי הפורטפוליו. להלן תמצית ההוראות העיקריות מכוח הסכם האב:

[א] הארכת תוקף הסכמי השכירות

לקבוצת VW מוקנית הזכות להאריך את תוקף כלל הסכמי השכירות לתקופה נוספת בת 10, 15 או 20 שנים החל מתום השכירות המקורית, ובלבד שהודעה על הארכת הסכמי השכירות תינתן לחברה עד לא יאוחר מיום 8 באפריל 2025. האופציה להארכת הסכמי השכירות חלה על כלל נכסי החברה יחדיו בלבד. דמי השכירות הבסיסיים שישולמו בתקופת ההארכה יהיו דמי השכירות ששולמו בסמוך לפני הארכת ההסכם בתוספת בשיעור השינוי ב-RPI כאמור בסעיף 7.7.1[ב] לעיל. הוראות חוק Landlord and Tenant

Act 1954 בקשר עם הארכת חוזה בסוף תקופת השכירות (כאמור בסעיף 7.6.1[ב] לפרק זה) הוחרגו מהסכם האב.

[ב] זכות החלפה (Right of Substitution)

בכל עת במהלך תקופת ההסכם, מוקנית לקבוצת VW הזכות לדרוש ביצוע החלפה ללא תמורה של איזה מנכסי החברה ("הנכס המוחלף") בנכס שאינו בבעלות החברה ("הנכס המוחלף"), קרי: לקבוצת VW מוקנית הזכות לדרוש מהחברה להחליף עימה נכס הנמצא בבעלותה של קבוצת VW כנגד נכס שבבעלות החברה.

להערכת החברה, זכות זו מוקנית לקבוצת VW בשל שיקולים מסחריים אשר עשויים להיות לה, כגון, החלפת מיקום של סוכנות רכב עם ביצועים לא מספקים, נוכחות באזור ביקוש מתפתח וכיו"ב. יצוין כי כפי שיפורט להלן, לאור סך דמי השכירות המשולמים בגין נכסי הפורטפוליו למועד הדוח, אין זה סביר כי קבוצת VW תפעל להפעלת זכות זו.

החלפה כאמור תתבצע בתנאי שהנכס המוחלף יעמוד בכל התנאים שנקבעו בהסכם, שהעיקריים שבהם הינם:

- דמי השכירות בהתאם להסכם השכירות בנכס המוחלף יעמדו על סכום שלא יעלה על 120% מדמי השכירות שיקבעו על-ידי מעריך שווי ששמו ננקב בהסכם או אחר שימונה על-ידי החברה ("מעריך השווי שימונה על-ידי החברה") כמחיר השוק בגין הנכס המוחלף ("מחיר השוק של דמי השכירות").

- סך דמי השכירות בגין כלל נכסי הפורטפוליו לאחר ביצוע ההחלפה לא יפחת מסך דמי השכירות טרם ההחלפה ולא יעלה על 105% ממחיר השוק של דמי השכירות בגין כלל נכסי הפורטפוליו.¹²

- שווי השוק של כלל נכסי הפורטפוליו כפי שיקבעו על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה לאחר ביצוע החלפת הנכסים ובהתאם לכללים הקבועים בהסכם האב ("מחיר השוק של פורטפוליו הנכסים"), לא יפחת מהשווי טרם ההחלפה (קרי, הנכס המוחלף לא יפחית את מחיר השוק של פורטפוליו הנכסים).

- הנכס המוחלף הינו בעל מסמכי רישום (Certificate of Title) נקיים (good and marketable).

- הנכס המוחלף עומד בקריטריונים איכותיים שנקבעו בהסכם והמתייחסים, בין היתר, למיקום, תפעול, אפשרות מימון, אפיוני המבנה, איכות הבנייה וכיו"ב.

כאשר לנכס המוחלף שווי שוק העולה על שווי השוק של הנכס המוחלף, רשאית קבוצת VW לשמור על זכויות בחלק מהנכס המוחלף השוות להפרש השווי (באופן שהבעלות בנכס בכללותו תיוותר בידי קבוצת VW ואילו לחברה תוקנינה זכויות חכירה לתקופה של 999 שנה או 175 שנה (אם הנכס ממוקם בסקוטלנד)), כך ששווי הזכויות של החברה בנכס המוחלף יהיה שווה לשווי השוק של הנכס המוחלף. כאשר הנכס המוחלף הוא בעל שווי שוק הקטן משווי השוק של הנכס המוחלף, אזי קבוצת VW תידרש לשלם דמי שכירות מוגדלים, בהתאם לקביעת מעריך השווי שימונה על-ידי החברה, כך ששווי כלל נכסי החברה יחד עם סך דמי השכירות המשולמים עליהם

¹² יצוין כי למועד דוח זה ועל-פי הערכת השווי לפורטפוליו הנכסים, סך דמי השכירות המשולמים בכלל נכסי הפורטפוליו עולה על 105% ממחיר השוק ועל כן אין זה סביר כי קבוצת VW תפעל להחלפת נכסים כאמור.

לא יפחת משוויים טרם ההחלפה. קבוצת VW תישא ותשפה את החברה בגין כל העלויות הנלוות אשר יחולו בגין ההחלפה.

[ג] אופציה לרכישה על-ידי קבוצת VW (Buy Back Option)

עד 12 חודשים לפני תום תקופת ההסכם המקורית זכאית קבוצת VW להודיע לחברה, באופן בלתי חוזר, כי במועד תום תקופת השכירות המקורית תרכוש קבוצת VW מהחברה את כלל נכסי הפורטפוליו (או את מניות החברה או החברות המחזיקות בנכסי הפורטפוליו), וזאת בתמורה לסכום שיהיה שווה לשווי הנכסים הנרכשים כפי שיקבע על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה, בהנחה שקבוצת VW תמשיך להשתמש בנכסים הנרכשים בהתאם לתנאי השכירות הקבועים בהסכמי השכירות ("Existing Use Value") ובתוספת של 50% מההפרש שבין ה-Existing Use Value לבין שווי השוק של הנכסים הנרכשים כאשר הם פנויים מכל שוכר (ובהתעלם מכל שינוי תכנוני בקשר עם הנכסים שאירע בשלוש השנים שקדמו למועד החישוב).

[ד] סיום מוקדם של ההסכם על-ידי השוכר (Collapse Option של קבוצת VW) ("זכות הסיום")

בכל מועד במהלך תקופת ההסכם תהא רשאית קבוצת VW לרכוש בחזרה את כלל נכסי הפורטפוליו (אך לא נכס ו/או נכסים בודדים) וזאת בתמורה לסכום שיחושב בהתאם לנוסחה המפורטת בהסכם שתמציתה מובאת להלן. ככל שקבוצת VW תממש את זכותה לסיום מוקדם כאמור, היא תידרש לשאת בכל העלויות הנלוות אשר תנבענה ממימוש זכות הסיום.

אופן חישוב התמורה

מחיר המימוש של אופציית הסיום המוקדם יהא הגבוה מבין:

(1) שווי השוק של נכסי הפורטפוליו - כפי שיוערך על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה ליום השלמת מימוש זכות הסיום.

או:

(2) שווי הבסיס של נכסי הפורטפוליו, אשר יחושב על-ידי סיכום הרכיבים הבאים:

- סך כל ההוצאות בגין פירעון מוקדם של ההלוואות המובטחות במשכנתאות על נכסי הפורטפוליו, לרבות ריבית, החזר קרן ההלוואות, קנסות פירעון מוקדם וכל חיוב ו/או הוצאה אחרת וכן הוצאות שהחברה תוציא במסגרת מכירת נכסי הפורטפוליו לקבוצת VW.

- סך כל עלויות סיום הסדרי גידור בהם התקשרה החברה בקשר עם נכסי הפורטפוליו ומימונם שנוצרו בגין מימוש זכות הסיום.

- עלויות סבירות בגין עמלות יעוץ והוצאות אחרות שיגרמו לחברה כתוצאה ממימוש זכות הסיום.

בנוסף לסכום האמור בס"ק (1) או (2) לעיל, יתווסף הגבוה מבין הסכומים הבאים:

(1) סכום שיתקבל מהוספת סכום השקעת ההון העצמי הבסיסי של החברה בנכסי הפורטפוליו (בין הצדדים הוסכם כי לצורך החישוב האמור סכום זה יסתכם בכ-39,286 אלפי ליש"ט ("ההון העצמי הראשוני")), בתוספת שיעור

צמיחה שנתי של 7.21629% (עבור כל שנה ממועד ההסכם ועד מועד מימוש האופציה).

או :

(2) סכום שיבטא תשואה שנתית פנימית נטו (IRR) של 15.5% לשנה על ההון העצמי הראשוני (בהתחשב גם בהחזרים לבעלי המניות ו/או חלוקות במהלך אותן שנים).

מובהר כי בהתאם לנוסחה המפורטת לעיל, אופציית הרכישה כמפורט בסעיף זה לעיל, תמומש, ככל שתמומש, לפחות בשווי השוק של נכסי הפורטפוליו.

ה) סיום מוקדם של ההסכם על-ידי החברה

לחברה מוקנית הזכות לדרוש, עד חודש אפריל 2025, מקבוצת VW לרכוש את כלל נכסי הפורטפוליו, וזאת במצב בו תחדל קבוצת VW מלהיות יבואן לבריטניה של הרכבים המיוצרים על-ידי Volkswagen AG או תחדל להיות היבואן העיקרי של רכבי Volkswagen AG לבריטניה.

מחיר המימוש במקרה זה יהיה הגבוה מבין שווי השוק של נכסי הפורטפוליו או שווי הבסיס של נכסי הפורטפוליו אשר יחושב באופן דומה לאמור בסעיף [ד] לעיל בקשר עם אופן חישוב התמורה בסיום מוקדם של ההסכם השכירות על-ידי השוכר.

7.7.3 התחייבויות נוספות מכוח ה-Deed of Undertaking ("כתב ההתחייבויות")

כתב ההתחייבויות נחתם בין החברה וקבוצת VW בחודש דצמבר 2005. במסמך זה עוגנה הסבת מכלול הזכויות והחובות בקשר עם הסכמי השכירות והסכם האב לחברה. במקביל להסבת הזכויות והחובות כאמור, קיבלה על עצמה החברה מספר התחייבויות נוספות שהעיקריות שבהן כוללות: (1) מגבלות שונות על הצטרפות בעלי מניות אחרים (מלבד אלה הקיימים) לחברה (או לחברות הבנות שלה) או העברת זכויות בחברה; (2) התחייבויות שונות בקשר עם ניהול החברה באופן שיבטיח את איתנותה הפיננסית ואת תפקודה כחברת אחזקות בלבד אשר לא מקיימת כל עיסוק אחר מלבד ההחזקה והניהול של פורטפוליו הנכסים ולא מחזיקה כל נכס נדל"ן אחר, עסק אחר או נכס מהותי; (3) התחייבות כי החברה לא תרכוש נכס חדש נוסף מלבד נכסי הפורטפוליו; (4) לא ליצור חכירה עדיפה או עקיפה להסכמי השכירות הקיימים; (5) לא ליצור כל זכות (interest) או התחייבות אשר עשויה לפגוע בהסכמי השכירות הקיימים. עוד יצוין, כי על פי כתב ההתחייבות התחייבה החברה שלא ליטול חוב מהותי או להקים חברה בת ללא הסכמת קבוצת VW, למעט מימון מחדש המותר ללא צורך בהסכמה, ובלבד שיעמוד בדרישות השונות המפורטות בכתב ההתחייבות.

7.7.4 מניות מיוחדות – קבוצת VW מחזיקה במניות מיוחדות בחברה. לפרטים אודות זכויות קבוצת VW הנובעות מהמניות המיוחדות, ראה בסעיף 13 (תקנה 24א) בפרק ד' לדוח זה.

לאור המגבלות החלות על שינויים בפעילות החברה (מכוח כתב ההתחייבות והמניות המיוחדות המתוארים בסעיפים 7.7.3 ו-7.7.4 לעיל), לדעת החברה, כל עוד הסכמי השכירות הינם בתוקף, מתקיים בחברה בידוד משפטי המונע התווספות של סיכונים שהינם מעבר לסיכונים הנובעים מפעילות השכרת הנכסים וניהולם. לפרטים נוספים ראה כמפורט בסעיף 18 לפרק זה.

7.7.5 יכולת החברה למכור נכסים

על-פי הסכמי השכירות, כתב ההתחייבויות וכן תקנון החברה, החברה אינה רשאית למכור נכס (בשלמות או חלק מנכס) ו/או להעניק אופציה לרכוש זכויות בנכס מנכסי הפורטפוליו ללא אישור קבוצת VW. עם זאת, בעלת המניות בחברה (Elderfield) רשאית למכור את כל פורטפוליו הנכסים ו/או חלק ממנו בדרך של מכירת כל ו/או חלק ממניות החברה¹³ לאחר שאינו:

[א] גוף שעסקו העיקרי הינו ייצור, ייבוא, הפצה או מכירה של רכבים ממונעים או גוף המחזיק בגוף שזהו עסקו העיקרי, מלבד לגוף קשור או חלק מ-Volkswagen AG או חברה בת של Volkswagen AG, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי של קבוצת VW;

או:

[ב] גוף (או גוף הנשלט על-ידי גוף) אשר לפי דעתה הסבירה של קבוצת VW עשוי לגרום לקבוצת VW נזק מסחרי או פגיעה תדמיתית או לסכן את מוניטין קבוצת VW או Volkswagen AG, יצוין כי על-פי תנאי תקנון החברה קבוצת VW לא תסרב להקצאה כאמור באופן בלתי סביר.

מובהר כי מגבלה זו נועדה להגן על האינטרסים של קבוצת VW הפועלת בשוק תחרותי בענף הרכב. נכסי הפורטפוליו ממוקמים באזורי ביקוש וקבוצת VW מבקשת למנוע את מכירתם לגוף מתחרה אשר עלול לגרום לה נזק מסחרי ו/או לגוף אחר אשר לגרום לה לפגיעה במוניטין.

7.7.6 הנפקת מניות נוספת

על-פי הסכמי השכירות ותקנון ההתאגדות של החברה, החברה רשאית להנפיק מניות רגילות נוספות של החברה ולהקצותן לצד שלישי בכפוף לתנאים האמורים בס"ק (א) ו/או (ב) בסעיף 7.7.5 לעיל וכן בכפוף לכך שרוכש המניות הפוטנציאלי יחתום על כתב התחייבות (Deed of Adherence) בו הוא מתחייב לקבל על עצמו את כלל תנאי הסכמי השכירות. מובהר כי בכל מקרה לא תתאפשר הנפקת מניות רגילות נוספות של החברה באופן אשר יגרע מזכויות המחזיק במניות המיוחדות של החברה כמפורט בסעיף 7.7.4 לעיל ובסעיף 10 (תקנה 21א) בפרק ד' לדוח זה.

7.7.7 מימון נכסי הפורטפוליו בדרך של גיוס חוב

הסכמי השכירות ו/או תקנון החברה אינם מגבילים את החברה מלבצע מימון מחדש לנכסי הפורטפוליו ולשעבדם לצורך כך. עם זאת, מובהר כי על-פי תנאי שטר הנאמנות, החברה התחייבה שלא ליטול חוב נוסף בכל דרך שהיא מלבד אגרות החוב (סדרה א'). בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, הפרה של התחייבות זו מהווה עילה לפירעון מיידי. יצוין כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), החברה העבירה לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') חוות דעת מאת עורך דין בריטי הקובעת כי לא נדרשת הסכמת קבוצת VW לגיוס אגרות החוב ו/או שעבוד נכסי הפורטפוליו.

7.8 השלכות מיסוייות ייחודיות בתחום הפעילות

לפרטים אודות השלכות המס החלות על החברה, ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.

¹³ בכפוף לתנאי שטר הנאמנות. מובהר כי בהתאם להסכמי השכירות, על הקונה הפוטנציאלי להתחייב לעמוד בתנאי הסכמי השכירות כתנאי למימוש המכירה.

7.9 תמצית התוצאות

תמצית תוצאות הפעילות של הנדליין להשקעה

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | פרמטר* |
|------------------------------|---------|--------|-----------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ליש"ט | | | |
| 29,374 | 30,452 | 31,668 | סך הכנסות הפעילות |
| 8,283 | (2,357) | (999) | רווחים משערוכים |
| 36,946 | 27,233 | 29,808 | רווחי הפעילות |
| 29,374 | 30,452 | 31,668 | סה"כ NOI** |
| 29,374 | 30,452 | 31,668 | סה"כ NOI (חלק התאגיד) |

* לפי שיעור החזקה של 100%

** נתוני ה-NOI כוללים התאמות בגין נכס עלייה מובטחת בדמי שכירות. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 לזוהות הכספים.

7.10 התאמות בין רווחים נטו המיוחסים למחזיקים בהון החברה לבין FFO המיוחס למחזיקים בהון של

החברה (באלפי ליש"ט; לא מבוקר):

FFO אשר הינו הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות חד פעמיות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכים נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים ובניכוי שערך אגרות חוב, הינו מדד המקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדליין להשקעה.

יודגש כי מדד ה-FFO:

(א) אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים;

(ב) אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;

(ג) אינו מחליף את הרווח המדווח הנקי;

(ד) אינו נתון המבוקר ו/או סקור על-ידי רואי החשבון של החברה.

החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-FFO משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות פעילות החברה, ומהווה בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של חברות נדליין להשקעה אחרות.

| FFO לתקופה שהסתיימה ביום | | | |
|--|------------|------------|--|
| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | |
| 21,304 | 8,292 | 14,761 | רווח נקי |
| התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("התוספת הרביעית"): | | | |
| (8,283) | 2,357 | 999 | ירידת (עליית) ערך נדלן להשקעה |
| 1,578 | 1,762 | 2,149 | תנועה בנכס מיצוע |
| 3,242 | 7,124 | 2,565 | הוצאות לא במזומן והוצאות (הכנסות) חד פעמיות |
| (3,463) | 11,243 | 5,713 | סך ההתאמות לרווח הנקי (הפסד) |
| 17,841 | 19,535 | 20,474 | מאוחד-FFO |
| - | - | - | חלק המיעוט ב- FFO |
| 17,841 | 15,856 | 20,474 | Funds from Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית |
| 17,841 | 15,856 | 20,474 | FFO בגישת ההנהלה |

7.11 אזורים עיקריים – בריטניה:

משתנים מקרו-כלכליים, לפי אזור (United Kingdom)

| עבור השנה המסתיימת ב-31 בדצמבר | | | משתנה מקרו-כלכלי |
|--------------------------------|--------|--------|-------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| 2,913 | 3,131 | 3,870 | תוצר לאומי גולמי (במיליארד דולר)* |
| 40,428 | 46,681 | 48,910 | תוצר לאומי גולמי לנפש (בדולר)* |
| 7.5% | 4% | 0.5 | שיעור צמיחה בתוצר לאומי גולמי* |
| (4.6%) | 13.5% | -0.7% | שיעור צמיחה בתוצר לאומי גולמי לנפש* |

| עבור השנה המסתיימת ב- 31 בדצמבר | | | משתנה מקור-כלכלי |
|---------------------------------|---------|---------|--|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| 5.5% | 10.1% | 4% | שיעור אינפלציה** |
| 0.972% | 3.669% | 3.8820% | התשואה על חוב ממשלתי מקומי (10 שנים) *** |
| AA | AA | AA | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (אג"ח מקומי) **** |
| 4.2 ש"ח | 4.2 ש"ח | 4.6 ש"ח | שער חליפין של המטבע המקומי (ש"ח) בהשוואה לליש"ט נכון ליום האחרון של התקופה ***** |

* נתונים מהאתרים: <https://www.imf.org/external/datamapper/profile/GBR> ;
<https://www.ons.gov.uk/economy/grossdomesticproductgdp/bulletins/gdpfirstquarterlyestimateuk/octobertodecember2023>
 ** נתונים מאתר <https://tradingeconomics.com/united-kingdom/inflation-cpi>
 *** נתונים מאתר [investing.com](https://www.investing.com/rates-bonds/uk-10-year-bond-yield-historical-data), ראו: <https://www.investing.com/rates-bonds/uk-10-year-bond-yield-historical-data>
 **** לפי סוכנות הדירוג Standard and Poor's. ראו: <https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/-/view/type/HTML/id/3074437>
 ***** נתונים מאתר בנק ישראל, ראו: <https://www.boi.org.il/he/Markets/ExchangeRates/Pages/Default.aspx>

7.12 פילוחים ברמת הנדל"ן להשקעה

| ביום 31 בדצמבר | | | |
|----------------|---------|---------|--|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| 143,565 | 143,565 | 143,565 | פילוח שטחי נדל"ן מניב (מ"ר) |
| 395,755 | 393,530 | 392,635 | פילוח השווי ההוגן של הנכסים המניבים (באלפי ליש"ט) *** |
| 29,374 | 30,452 | 31,668 | NOI (באלפי ליש"ט) ** |
| 8,283 | (2,357) | (999) | פילוח רווחים (הפסדים) משערוכים של הנכסים המניבים (באלפי ליש"ט) |
| 204.6 | 212.11 | 220.6 | ממוצע דמי שכירות בפועל למ"ר (בליש"ט) |
| 100% | 100% | 100% | שיעורי תפוסה ממוצעים (%) * |
| 85 | 85 | 85 | מספר נכסי הנדל"ן (#) |

* על-פי הסכמי השכירות עם קבוצת VW, כמפורט בסעיף 7.7.7 לפרק זה, דמי השכירות משולמים לחברה על-ידי קבוצת VW בגין כל נכסי הפורטפוליו וזאת מבלי להתחשב בתפוסה בפועל של הנכסים.

** נתוני ה-NOI כוללים התאמות בגין נכס עלייה מובטחת בדמי שכירות. לפרטים נוספים ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים.
 *** מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (30 ביוני 2023) אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח הכספי, חלפו כשישה (6) חודשים (קרי, למעלה מתשעים (90) ימים). להערכת החברה, ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור, ראה סעיף 5 לדוח הדירקטוריון בדוח הרבעון השני של החברה לשנת 2023 (כפי שפורסם על-ידי החברה ב-30 באוגוסט 2023 (אסמכתא: 081925-01-2023) ונכלל בדוח זה בדרך של הפניה).

7.13 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ליש"ט):

| שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר) | מרכיבים קבועים (באלפי ליש"ט) * | תקופת הכרה בהכנסה | |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------|
| | | שנת 2024 | שנת 2025 |
| 143,565 | 8,560 | רבעון 1 | |
| | 8,560 | רבעון 2 | |
| | 8,560 | רבעון 3 | |
| | 8,644 | רבעון 4 | |
| | 34,840 | שנת 2025 | |
| | 35,362 | שנת 2026 | |
| | 35,893 | שנת 2027 | |
| 85 הסכמים המסתיימים באוקטובר 2028 | 30,043 | שנת 2028 ואילך | |

* על-פי הסכמי השכירות עם קבוצת VW, כמפורט בסעיף 7.7 לפרק זה, דמי השכירות משולמים לחברה על-ידי קבוצת VW בגין כל נכסי הפורטפוליו וזאת מבלי להתחשב בתפוסה בפועל של הנכסים.

7.14 שוברים עיקריים

קבוצת VW הינה השוכר היחיד בנכסי הפורטפוליו. לפרטים אודות הסכמי השכירות עם קבוצת VW ראו בסעיף 7.7 לפרק זה.

| שם השוכר | אפיון אזור ושימוש בנכסים המושכרים | הכנסות ליום 31 בדצמבר 2023 | אחוזים מסך ההכנסות של החברה | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות | שידוך ענפי | בטחונות |
|----------|---|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------|
| קבוצת VW | אולמות תצוגה ומכירה של רכבי Volkswagen AG ברחבי בריטניה | 31,668 | 100% | ראה בסעיף 7.7 לפרק זה | תעשיית הרכב | ראה בסעיף 7.7 לפרק זה |

פרק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

8. נכסים ומתקנים קבועים

נכון למועד הדוח, אין נכסים קבועים למעט נכסי הפורטפוליו של החברה כמתואר בסעיף 7 לעיל.

9. הון אנושי

נכון למועד הדוח, לחברה אין מנגנון ניהול נפרד לביצוע פעילותה, והיא אינה מעסיקה עובדים.

החברה מקבלת שירותי ניהול מחברה בבעלות צד שלישי שעיקר עיסוקה הינו במתן שירותי ניהול לחברות הקשורות עם Blenheim Properties Group Ltd. (לפרטים אודותיה ראה סעיף 10 (תקנה 21א) בפרק ד' לדוח זה), שהינה בעלת עניין בבעלת מניות החברה ("חברת הניהול"). חברת הניהול מספקת לחברה, שירותים הכוללים כוח אדם פנימי במידה מספקת, כפי שיידרשו לחברה מעת לעת. אנשים אלו מעניקים, בין היתר, שירותי ייעוץ, הנהלת חשבונות, חשבות, שירותי משרד, תקשורת, שירותי טכנולוגיות מידע, פיקוח על ניהול הנכסים, ומזכירות ("שירותי הניהול").

בתמורה לשירותי הניהול משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים. להערכת החברה, בהתחשב בגודלה, היקף השירותים המסופקים לחברה, האחריות שבאספקת שירותי הניהול לחברה, מורכבות עסקיה וכן איכות השירותים העומדים לחברה ועלות העסקתם של העובדים אשר באמצעותם ניתנים שירותי הניהול לחברה, תואמים לגובה דמי הניהול. יובהר, התמורה הכוללת משולמת לחברת הניהול במישרין ולא לעובדי חברת הניהול אשר באמצעותם יועמדו השירותים. לפרטים אודות תמורת דמי הניהול שהחברה משלמת לחברת הניהול, ראו כמפורט בסעיף 9 בחלק ד' לדוח זה.

10. הון חוזר

לפרטים אודות ההון החוזר של החברה, ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון של החברה, המצורף כפרק ב' לדוח זה.

11. אגרות החוב (סדרה א')

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותנאיהן ראה סעיף 4 בדוח הדירקטוריון, המצורף כפרק ב' לדוח זה. ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, אגרות החוב (סדרה א') מהוות מקור מימון יחיד של החברה.

יצוין כי בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א') החברה לא תיטול חוב נוסף מכל סוג שהוא ואינה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה א').

12. מיסוי

בחודש אפריל 2023 נכנס לתוקף השינוי בשיעור מס החברות בבריטניה באופן ששיעור מס החברות החל ממועד כאמור עומד על 25%. לפרטים ראה באור 8 לדוחות הכספיים.

13. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לפרטים ראו סעיף 7.6.2 לפרק זה.

14. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים ראו סעיפים 7.6 לפרק זה.

15. הסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל

לפרטים בנוגע להסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל שהחברה היא צד להם, נכון למועד הדוח ראו:

15.1 שטר הנאמנות ביחס לאגרות חוב (סדרה א') בין החברה לבין אשר צורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף 2018.

15.2 לפרטים אודות הסכם לניהול החברה ראה כמפורט בסעיף 9 לעיל.

16. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

17. יעדים ואסטרטגיה עסקית; פיתוח צפוי במהלך השנה הקרובה

מובהר כי במסגרת התחייבותה של החברה כמפורט בסעיף 7.1 לפרק זה לפעול אך ורק להחזקה והשכרה של נכסי הפורטפוליו, למועד הדוח, החברה **לא מקיימת** כל פעילות בתחום הנדל"ן להשקעה מעבר לאמור לעיל. אי לכך, החברה אינה צופה פיתוח עסקי משמעותי.

18. דיון בגורמי סיכון

כאמור בדוח זה לעיל, החברה פועלת כחברת אחזקות לפורטפוליו הנכסים, המושכר כולו לקבוצת VW. לפיכך, סיכוני החברה נגזרים, בין היתר, מהסכמי השכירות כמפורט בסעיף 7.7 לעיל והנהלת החברה מנתחת את הסיכונים, בין היתר, על בסיס איתנותה ונוכחותה של קבוצת VW בשוק הרכב הבריטי.

פעילות החברה מתאפיינת בגורמי סיכון כדלהלן:

סיכוני מגזר

18.1 איתנות כלכלית של קבוצת VW ותלות בה כשוכר יחיד – כחברה אשר כל הכנסותיה נסמכות על דמי השכירות מקבוצת VW, החברה חשופה לשינוי לרעה באיתנות הכלכלית של קבוצת VW. בהתאם, אם קבוצת VW לא תעמוד בתנאי התשלום המוסכמים לפי הסכמי השכירות ו/או תפר את הסכמי השכירות, עלולה להיות לכך השפעה על התוצאות הכספיות של החברה.

איתנותה הכלכלית של קבוצת VW תלויה בין היתר בסיכוני המקרו הבאים:

[א] סיכונים של השווקים הפיננסיים - הסיכונים להמשך הצמיחה הכלכלית בעולם נובעים בעיקר מתנודתיות בשווקים הפיננסיים, מגמות של כלכלה "הגתית" ומגירעונות מבניים של מדינות, המהווים איום על ביצועי המדינות המפותחות והשווקים המתפתחים. המעבר העולמי ממדיניות מוניטארית מרחיבה למדיניות מגבילה יותר מהווה גם היא סיכון לסביבה המקרו-כלכלית. יתר על כן, עדיין קיימת אי ודאות בקשר עם השפעות נסיגתה של בריטניה מהאיחוד האירופי, והשלכותיה על כלכלת בריטניה ושוק הרכב האירופי. חוב גבוה של המגזר הפרטי והציבורי במקומות רבים בעולם מעיק אף הוא על התחזית לצמיחה ועלול לגרום לשווקים להגיב בצורה שלילית. לירידה בצמיחה במדינות ובאזורים מרכזיים יש השפעה מיידית על מצב המשק העולמי ועל כן מהווים סיכון לאיתנות הפיננסית של קבוצת VW.

[ב] סיכונים גיאופוליטיים - מתחים וסכסוכים גיאופוליטיים, לרבות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה כמפורט בסעיף 6.1 לפרק זה, מהווים סיכון נוסף לביצועים של מדינות ואזורים שלמים. ככל שהכלכלה הגלובלית נעשית קשורה יותר ויותר, היא גם חשופה להתפתחויות מקומיות.

מובהר כי כמפורט בסעיף 6.1 לפרק זה, קבוצת VW הינה גורם משמעותי ושחקן מוביל בשוק הרכב בממלכה הבריטית המאוחדת. זאת ועוד, בדוחותיה הכספיים של קבוצת VW (בבריטניה) לשנת 2022,¹⁴ קבוצת VW עצמה גורסת כי חשיפתה לסיכוני נזילות ותזרים מזומנים (Liquidity risk and Cash Flow risk) מוגבלת ולא מהותית, עקב היותה חברה בת בבעלות מלאה של Volkswagen AG וממומנת על-ידה (יצוין כי דוחותיה הכספיים השנתיים של קבוצת VW מתפרסמים בחודשים ספטמבר-אוקטובר בשנה העוקבת). Volkswagen AG הינה קונצרן הרכב הגדול בעולם כאשר בשנת 2023 הכנסותיה ממכירת רכבים היו כ-322.2 מיליארד אירו, רווח תפעולי בסך של כ-22.6 מיליארד אירו והכנסות לאחר מס בסך של כ-17.9 מיליארד אירו, והינה מעסיקה כ-684,000 עובדים ברחבי העולם.¹⁵

18.2 סיכונים רגולטוריים – בהיותה הבעלים והמפעילה של נכסי נדל"ן שונים, החברה עשויה להיות חשופה לחבות אפשרית בהתאם לחוקים שונים העוסקים בחובות החברה כבעלת נכסים, תקנות

¹⁴ לדוח הכספי של קבוצת VW לשנת 2022, לרבות דיווחים נוספים של קבוצת VW: <https://annualreport2023.volkswagen-group.com/additional-information/key-figures.html>

¹⁵ מתוך הדו"ח השנתי של Volkswagen AG לשנת 2023 - <https://annualreport2023.volkswagen-group.com/additional-information/key-figures.html>

תכנון ובניה, איכות הסביבה, בריאות הציבור וביטחון. חבות כאמור, ככל שתהא באחריות החברה, עלולה להיות בהיקף משמעותי. כמו-כן, כל שינוי בחוק אשר חל על החברה עלול להגדיל את העלויות המוטלות על החברה ביחס לנכסים שלה (בין אם כהוצאה קבועה ובין אם כהוצאה חד-פעמית) ולפגוע בנזילות שלה. עם זאת, מובהר כי כאמור בסעיף 7.7.1[ה] לפרק זה, קבוצת VW תישא בכל העלויות הקשורות בנכס לרבות היטלים הנובעים מחקיקה ותקנות כאמור לעיל.

סיכונים ייחודיים

18.3 שווי נכסי הפורטפוליו כתלות בהודעת קבוצת VW על כוונתה להאריך את הסכמי השכירות

שווי נכסי החברה נקבע על-ידי, בין היתר, היוון תזרימי המזומנים הנובעים מחוזי השכירות עם קבוצת VW. לקבוצת VW מוקנית הזכות להאריך את תוקף כלל הסכמי השכירות לתקופה נוספת בת 10, 15 או 20 שנים החל מתום השכירות המקורית ובלבד שההודעה על הארכת הסכמי השכירות תינתן לחברה עד לא יאחר מיום 8 באפריל 2025 (להלן בסעיף זה: "מועד ההודעה"). לפיכך, ככל שמועד ההודעה יתקרב וקבוצת VW לא תודיע על כוונתה להאריך את הסכמי השכירות, שווי נכסי החברה ייקבע בהתבסס על שווי הנכסים כאשר הינם פנויים משוכרים, בהתאם לתנאי השוק אשר יהיו קיימים באותה עת ("השווי התחליפי").

18.4 ירידה בשווי התחליפי במקרה מימוש זכות ההחלפה על-ידי קבוצת VW

על-פי הסכם האב, כאמור בסעיף 7.7.2[ב] לפרק זה, לקבוצת VW קיימת זכות החלפה של "נכס בנכס" בקשר עם נכסי הפורטפוליו. המנגנון שנקבע למימוש זכות ההחלפה בהסכם האב (המפורט בסעיף 7.7.2[ב] לעיל) קובע כי תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס המחליף לא ייפגעו וכן דמי השכירות לא יפחתו ובכך תזרים החברה לא ייפגע. עם זאת, ייתכן והשווי התחליפי של הנכס יפחת (ביחס לשווי התחליפי של הנכס המוחלף).

18.5 עלייה בהוצאות התפעוליות והשפעה על תזרים החברה היה וקבוצת VW תחדל מלהיות שוכרת של נכסי הפורטפוליו

על-פי הסכם האב, כמפורט בסעיף 7.7.2 לפרק זה, הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW לנכסי הפורטפוליו הינם הסכמים "קשיחים", קרי, קבוצת VW יכולה לסיים את הסכמי השכירות בטרם מועד פקיעתן רק על-ידי רכישת הנכסים על-פי המנגנון המתואר בסעיף 7.7.2 לעיל, ואילו לחברה מוקנית הזכות לדרוש, עד חודש אפריל 2025, מקבוצת VW לרכוש את כלל נכסי הפורטפוליו, וזאת במצב בו תחדל קבוצת VW מלהיות היבואן העיקרי לבריטניה של הרכבים המיוצרים על-ידי קבוצת Volkswagen העולמית או תחדל להיות היבואן העיקרי של רכבי Volkswagen AG לבריטניה. ברם, במידה וקבוצת VW לא תבקש להאריך את הסכמי השכירות כמפורט בסעיף 18.3 לעיל, אזי צפויה לחברה עלייה משמעותית בהוצאות התפעוליות אשר ייכללו, בין היתר, עלויות הקשורות במציאת שוכרים והתאמת הנכסים לשוכרים החדשים, עלויות הקשורות במיסים והיטלים הקשורים בנכסים (אשר על-פי הסכמי השכירות משולמות על-ידי קבוצת VW) וכיו"ב. כמו-כן, ועד לתפוסה מלאה של נכסי הפורטפוליו, החברה לא תהנה מההכנסה הקבועה מקבוצת VW מתוקף הסכמי השכירות הקיימים כיום.

בהתאם להסכמי השכירות הקיימים כיום, דמי השכירות המשולמים על-ידי קבוצת VW קבועים ויכולים אך לעלות, בעוד שאם קבוצת VW תחדל מלהיות השוכרת של נכסי הפורטפוליו, החברה תצטרך לשאת ולתת תנאי תשלום שונים, כפי שיהיו נהוגים בהתאם לתנאי השוק.

גורמי הסיכון המפורטים לעיל מוצגים להלן בטבלה המדרגת את רמת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה, מסווגים לפי סוג הסיכונים :

| השפעת גורמי הסיכון על החברה | | | גורמי סיכון |
|-----------------------------|---------------|-------------|--|
| השפעה קטנה | השפעה בינונית | השפעה גדולה | |
| סיכונים מגזר | | | |
| | | X | איתנות פיננסית של קבוצת VW ותלות בה כשוכר יחיד |
| X | | | סיכונים רגולטורים |
| סיכונים ייחודיים לחברה | | | |
| X | | | שווי נכסי הפורטפוליו כתלות בהודעת קבוצת VW על כוונתה להאריך את הסכמי השכירות |
| X | | | פגיעה בשווי הנדל"ני במקרה מימוש זכות ההחלפה על-ידי קבוצת VW |
| X | | | עלייה בהוצאות התפעוליות והשפעה על תזרים החברה היה וקבוצת VW תחדל מלהיות שוכרת של נכסי הפורטפוליו |

Chamoss International Limited

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

החברה התאגדה ביום 4 בינואר 2005 באיי הבתולה הבריטיים, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות ה-BVI Business Companies Act, 2004. החברה הוקמה על מנת לרכוש (בדרך של בעלות ו/או חכירה לדורות) ולהשכיר בחזרה (sale and lease back) מקבוצת VW (כהגדרתה בסעיף 1.1 בחלק א' לדוח זה) פורטפוליו המכיל שמונים וחמישה (85) נכסי נדל"ן הממוקמים ברחבי בריטניה אשר שימשו ועודם משמשים כאולמות תצוגה ומכירה של רכבי קבוצת Volkswagen העולמית (הכוללים את המותגים Volkswagen, Audi, Seat, ו-Skoda) ("נכסי הפורטפוליו").

ביום 6 ביוני 2018 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר התמורה בגין שימשה את החברה לשם פירעון מלא של ההלוואות הקיימות בחברה בגין שועבדו נכסי הפורטפוליו וביום 9 בדצמבר 2018 נרשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר ברשימה הראשית של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

המצב הכספי על-פי הדוחות על המצב הכספי של החברה

1.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:

| סעיף | יתרה ליום | |
|---------------------------|------------|------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
| | אלפי ליש"ט | |
| נכסים שוטפים | 4,410 | 9,158 |
| נכסים לא שוטפים | 435,075 | 428,837 |
| סה"כ נכסים | 439,485 | 437,995 |
| סה"כ התחייבויות שוטפות | 30,914 | 32,466 |
| סה"כ התחייבויות לא שוטפות | 240,906 | 226,203 |
| סה"כ הון | 167,665 | 179,326 |
| סה"כ התחייבויות והון | 439,485 | 437,995 |

1.2. ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על-פי הדוחות הכספיים:

| סעיף | לתקופה שהסתיימה ביום | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------|------------|
| | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
| | אלפי ליש"ט | | |
| הכנסות מדמי שכירות | 29,374 | 30,452 | 31,668 |
| רווח מהשכרת הנכסים | 29,374 | 30,452 | 31,668 |
| התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו | 8,283 | (2,357) | (999) |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (825) | (863) | (861) |
| הכנסות אחרות | 114 | - | - |
| רווח מפעולות רגילות | 36,946 | 27,233 | 29,808 |
| הכנסות מימון | 2 | 39 | 57 |
| הוצאות מימון | (12,402) | (11,856) | (11,169) |
| הכנסות (הוצאות) אחרות | - | (3,679) | 894 |

| סעיף | לתקופה שהסתיימה ביום | | | הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים |
|------------------|----------------------|------------|------------|---------------------------------------|
| | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | |
| | אלפי ליש"ט | | | |
| הוצאות מס | (3,242) | (3,445) | (4,829) | - |
| רווח כולל לתקופה | 21,304 | 8,292 | 14,761 | כמפורט לעיל. |

1.3. הון חוזר:

| 31.12.2023 | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים | התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) | סך הכל |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------|
| רכוש שוטף | 4,582 | - | 4,582 |
| התחייבויות שוטפות | (32,466) | - | (32,466) |
| עודף ההתחייבויות על הרכוש השוטף | (27,884) | - | (27,884) |

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ-23.3 מיליון ליש"ט. הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מכך שהחברה מקבלת מדי רבעון מקדמה מקבוצת VW בגין שכר דירה של אותו הרבעון וסכום זה נכלל בהתחייבויות שוטפות כהכנסות מראש. כאמור בסעיף 6.14 לשטר הנאמנות של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') בקשר עם מפל התשלומים, כלל התשלומים השוטפים של החברה מופקדים בחשבון התקבולים (כהגדרתו שם), למעט 900 אלפי ליש"ט המועברים לצורך הוצאות החברה. תשלומים אלו מוצגים ביתרת מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך, למעט תשלומי מע"מ שוטפים אשר מוצגים ביתרת מזומן מוגבל בזמן קצר, ועל כן משפיעים באופן שלילי על ההון החוזר של החברה.

החברה מקיימת בקרה על ההון החוזר שלה על-ידי תזרים מזומנים חזוי ותשלומים רבעוניים צפויים. על-פי רוב ובהתאם להסכם עם קבוצת VW כאמור בסעיף 7.7 בחלק א' לדוח זה, תזרים המזומנים מנכסי החברה הינו צפוי.

לאור קיום גירעון בהון החוזר כמתואר לעיל, בחן דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 28 במרס 2024 את הנזילות בחברה, ובהמשך להסבר לקיומו כמתואר לעיל, כמו גם בשים לב למרכיבים שאינם תזרימיים הנכללים בסעיף התחייבויות השוטפות, לדעת דירקטוריון החברה אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

על-אף הגירעון בהון החוזר מעריך הדירקטוריון כי אין חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן וכי אין בקיומו של הגירעון בהון החוזר, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, ולפיכך קבע כי לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), וכי אין צורך לצרף לדוח זה תזרים מזומנים חזוי.

1.4. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה:

| סעיף | לתקופה שהסתיימה ביום | | | הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים |
|------------------------------|----------------------|------------|------------|---|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | |
| | אלפי ליש"ט | | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת | 32,049 | 31,796 | 30,615 | עליה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בין התקופות נובעת, בעיקרה מהצמדה מובטחת של הכנסות מדמי השכירות למדד ה-RPI באנגליה. |
| תזרימי מזומנים לפעילות השקעה | (1,119) | (607) | (406) | העלייה בתזרים המזומנים לפעילות השקעה נובעת בעיקרה מהפקדת התשלומים המתקבלים אצל החברה בחשבון התקבולים והצגתם ביתרת מזומן מוגבל בזמן קצר. |
| תזרימי מזומנים לפעילות מימון | (31,418) | (30,989) | (30,156) | העלייה בתזרים המזומנים לפעילות מימון בין התקופות נובעת בעיקרה מתנאי אגרות חוב (סדרה א'), עלייה בתשלומי הקרן בהתאם ותשלומי דיבידנד לתקופה. |

1.5. FFO (Funds From Operation):

FFO אשר הינו הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות חד פעמיות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים, הינו מדד המקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן להשקעה.

| FFO לתקופה שהסתיימה ביום | | | |
|--|------------|------------|------------------------------------|
| 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | |
| 14,761 | 8,292 | 21,304 | רווח נקי |
| התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("התוספת הרביעית"): | | | |
| 999 | 2,357 | (8,283) | ירידה (עלייה) ערך נדלן להשקעה |
| 2,149 | 1,762 | 1,578 | תנועה בנכס מיצוע |
| 2,565 | 3,445 | 3,242 | הוצאות לא במזומן והוצאות חד פעמיות |

| FFO לתקופה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------------|------------|------------|---|
| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | |
| (3,463) | 7,564 | 5,713 | סך ההתאמות לרווח הנקי (הפסד) |
| 17,841 | 15,856 | 20,474 | מאוחד- FFO |
| - | - | - | חלק המיעוט ב- FFO |
| 17,841 | 15,856 | 20,474 | Funds from Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית |
| 17,841 | 15,856 | 20,474 | FFO בגישת ההנהלה |

יובהר כי ה- FFO:

- אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- אינו משקף מזומנים המוחזקים על-ידי החברה ויכולתה לחלקם;
- אינו מחליף את הרווח המדווח נטו;
- אינו מבוקר ו/או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

1.6 NOI (Net Operating Income)

ה- NOI הינו מדד המייצג את רווחי החברה מהשכרת נכסים והפעלתם ואינו מדד פיננסי מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. עם זאת, להערכת החברה, ה- NOI הינו אחד מן הפרמטרים החשובים ביותר בקביעת שווי של נכס נדל"ן להשקעה וכן משמש למדידת תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב הפיננסי המממן נכס כאמור, ועל כן מהווה נדבך פיננסי חשוב בהבנת תוצאותיה הכספיות של החברה (בנוסף וכפוף לתוצאות פעילותה כפי שאלו מוצגים בדוחותיה הכספיים).

| לתקופה | | | סעיף |
|------------|-----------|-----------|-----------------|
| 1-12/2021 | 1-12/2022 | 1-12/2023 | |
| אלפי ל"ש"ט | | | |
| 29,374 | 30,452 | 31,668 | NOI (חלק החברה) |
| 29,374 | 30,452 | 31,668 | NOI (מאוחד) |

יובהר כי ה- NOI:

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - אינו משקף מזומנים זמינים למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, לרבות יכולתה לבצע חלוקה;
 - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות החברה;
 - אינו מבוקר ו/או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.
- יצוין כי נתוני ה- NOI כוללים התאמות בגין נכס עלייה מובטחת בשכר דירה. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- 2.1 להערכת הנהלת החברה, פעילותה חשופה לסיכוני השוק העיקריים המפורטים בביאור 10 לדוחות הכספיים וסעיף 18 בחלק א' לדוח זה.
- 2.2 מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק

הנהלת החברה מיישמת מדיניות ניהול סיכוני שוק ביחס לשווקים הרלוונטיים של החברה. כן, החברה התאימה את מבנה המימון של פורטפוליו הנכסים, באמצעות אגרות החוב (סדרה א') (לרבות משך אגרות החוב, יצירת מנגנון פירעון מוקדם, ניסוח תנאי ההלוואה בשטר הנאמנות וכדומה) לתכנית העסקית של פורטפוליו הנכסים באופן המאפשר את הוצאתה לפועל של התכנית העסקית כאמור ומקסום שווי הנכס ורווחי החברה ממנו.

2.3 אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים של החברה ומדווחת לדירקטוריון החברה בדבר מידת החשיפה הקיימת.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. כללי

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("סעיף 39א" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ותקנות לפי חוק ניירות ערך, יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל ואשר הציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכול בהתאם למפורט בתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך. הואיל וביום 9 בדצמבר 2018 נרשמו אגרות חוב (סדרה א') למסחר ברשימה הראשית של הבורסה, אזי כל עוד תוחזקנה אגרות החוב כאמור בידי הציבור, יחולו על החברה הוראות סעיף 39א וכפועל יוצא מכך - יחולו עליה הוראות שונות של חוק החברות (ובכלל זה הוראות לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים, מבקר פנים, ועדת ביקורת וועדת תגמול) וזאת בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי התולדה הבריטיים.

3.2. החלטות על חלוקה

א. לפרטים אודות חלוקות דיבידנד בשנים 2022 ו-2023 ראה סעיף 4.1 לחלק א' לדוח זה.

ב. ביום 28 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 850 אלפי ליש"ט. לפי הוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, החברה תמציא לנאמן, לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את החלוקה ו-5 ימי עסקים לפחות לפני ביצוע החלוקה בפועל, אישור נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידתה בתנאים הנדרשים לביצוע החלוקה כאמור לעיל. בתוך 5 ימי עסקים ממועד מסירת המסמכים האמורים לנאמן, יאשר הנאמן, בהודעה בכתב לחברה, כי התקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך ביצוע החלוקה וכי הנאמן בדק ומצא כי התחשיבים שהוצגו לו הינם תקינים ותואמים את מגבלות החלוקה כאמור.

3.3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים

במסגרת רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), התחייבו החברה ובעלת השליטה בחברה ונושאי המשרה, כי לא יאוחר מ-90 יום ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') וכל עוד אגרות החוב (סדרות א') במחזור, יכהנו בדירקטוריון החברה לפחות שני (2) דירקטורים חיצוניים. נכון למועד הדוח מכהנות בחברה הגב' אביגיל סייג והגב' קפריס וובר כדירקטוריות חיצוניות בחברה ("הדירקטוריות החיצוניות"), בהתאם וכפוף להוראות הדין. ביום 27 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת כהונתן של הדירקטוריות החיצוניות (כל אחת בנפרד) לתקופת כהונה שניה, בת שלוש (3) שנים, החל מיום 28 בפברואר 2022 ועד ליום 27 בפברואר 2025.

דירקטוריון החברה הקים את ועדת הביקורת של החברה (אשר מכהנת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) ואת ועדת התגמול שלה וקבע, כי הדירקטוריות החיצוניות וכן הדירקטור מר רון היימן יכהנו כחברי הוועדות האמורות.

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92א(12) לחוק החברות, הינו 1 (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. נכון למועד הדוח מכהנים בחברה הגב' אביגיל סייג ומר רון היימן כדירקטורים אשר נקבע כי הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית כאמור.

לפרטים אודות הכישורים, ההשכלה, הניסיון והידע של כל אחד מהדירקטורים האמורים, ראה סעיף 15 (תקנה 26) לחלק ד' לדוח.

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

3.4. מדיניות תגמול

ביום 29 באוגוסט 2019 אימצה החברה מדיניות בקשר עם תגמול דירקטורים ונושאי משרה בחברה ("מדיניות תגמול"). פרטי מדיניות התגמול הינם כדלקמן: מדיניות התגמול כוללת, בין היתר, את הסכם השירותים ("הסכם השירותים") עם חברה בבעלות צד שלישי אשר עיקר עיסוקיה הינו מתן שירותי ניהול

לחברות בבעלות בעל עניין בבעלות המניות היחידה של החברה ("חברת הניהול"). חברת הניהול מעניקה לחברה שלל שירותי ניהול מטה, הכוללים, בין היתר, כוח אדם מספק כפי שידרש לחברה מעת לעת. אנשים אלו מעניקים, בין היתר, שירותי ייעוץ, הנהלת חשבונות, שירותי משרד, תקשורת, טכנולוגיות מידע, פיקוח על ניהול הנכסים ומזכירות ("שירותי הניהול"). שירותי הניהול ניתנים על-ידי עובדים של חברת הניהול. לפרטים נוספים ראה כמפורט בסעיף 9 לחלק א' בדוח זה.

נושאי המשרה בחברה, למעט כמפורט להלן, לא יהיו זכאים לתגמול בקשר עם כהונתם כנושאי משרה בחברה, למעט שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים כמפורט להלן, והשירותים שיועמדו על-ידם יועמדו במסגרת הסכם השירותים.

דירקטורים חיצוניים, דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים המכהנים בוועדת הביקורת ו/או בוועדת התגמול ו/או בוועדת המאזן ("ועדות הדירקטוריון") של החברה יהיו זכאים לקבל, במהלך כהונתם, גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בסכום המינימלי ובהתחשב בדרגת ההון העצמי של החברה. יתר הדירקטורים שאינם חיצוניים, בלתי תלויים ו/או מכהנים בוועדות הדירקטוריון ("הדירקטורים הרגילים") זכאים לגמול שנתי לא מהותי בסכום מצטבר שלא יעלה על 70 אלפי ליש"ט לכל הדירקטורים הרגילים, יחד.

על אף האמור לעיל, החברה רשאית להעניק לדירקטור אחד המכהן בוועדות הדירקטוריון, ושאינו דירקטור חיצוני או בלתי תלוי, גמול שנתי קבוע בסכום שלא יעלה על 90 אלפי ש"ח.

כמו-כן, החברה רשאית להעניק לדירקטור רגיל, אשר מעניק לחברה שירותי CEO ונושא משרה בכיר בתחום הכספים, גמול שנתי קבוע שלא יעלה על סכום של 70 אלפי ליש"ט.

בנוסף, החברה רשאית לקנות פוליסת ביטוח לכיסוי אחריות של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בין פוליסה שתרכש על-ידי החברה ובין פוליסה שתרכש על-ידי חברת הניהול, וכן עשויים הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה להיות זכאים לכתבי שיפוי מן החברה.

3.5. מבקר פנימי

ביום 24 באפריל 2019 החליטה ועדת הביקורת, לאחר שדנה ובחנה את השכלתו, ידיעותיו, וניסיונו המקצועי, להציע לדירקטוריון החברה על מינויו של מר חיים חלפון כמבקר הפנימי של החברה ("המבקר הפנימי" או "מר חלפון"), ובאותו היום אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת הצעת ועדת הביקורת כאמור) את מינויו כמבקר הפנימי של החברה החל מאותו מועד.

פרטים אודות המבקר הפנימי, למיטב ידיעת החברה

מר חלפון הינו בעל תואר בוגר (BA) בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית ומוסמך (MA) במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. כמו כן, מר חלפון הינו CPA מוסמך, שותף מנהל במשרד PKF – עמית חלפון רו"ח. במועד מינויו כמבקר הפנימי של החברה ומאז אותו מועד ועד למועד הדוח, מר חלפון עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו-כן, למיטב ידיעת החברה, מר חלפון אינו מחזיק בניירות ערך של החברה ו/או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. לעניין זה, "גוף קשור" – כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דרך המינוי וזהות הממונה על המבקר הפנימי

כאמור לעיל, מינוי מר חלפון כמבקר הפנימי של החברה אושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 24 באפריל 2019. במסגרת החלטתם וכרקע לאישור המינוי כאמור, הדירקטורים שקלו ודנו בפרטי השכלתו, ידיעותיו, וניסיונו המקצועי של מר חלפון כאמור לעיל ובתפקידיו, חובותיו, סמכויותיו ומחויבויותיו בחברה, אל מול סוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון.

היקף העסקה ותגמול

תגמול המבקר הפנימי נעשה על בסיס שעות עבודה שבוצעו בפועל. בגין שנת 2023 שולם למבקר הפנימי סך כולל של כ-68 אלפי ש"ח תמורת עבודתו. להערכת דירקטוריון החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע

על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

עריכת הביקורת הפנימית וגישה למידע

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה ולדירקטוריון על-ידי המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית תבוצע על-פי תקני ביקורת מקובלים, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים העולמית (ה- IIA) ואיגוד המבקרים הפנימיים בישראל (ה- IIA ישראל) ועל-פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון יסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים. למבקר הפנימי ולעובדיו נתונה גישה למידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה והתאגידים המוחזקים שלה, לרבות נתונים כספיים, בהתאם לדרישתו.

דיו וחשבון המבקר הפנימי ותכנית עבודה

תכנית העבודה השנתית לביקורת פנימית שאושרה על-ידי ועדת הביקורת של הדירקטוריון הינה בהיקף מוערך של 250 שעות עבודה בשנה. יצוין, כי בשנת 2023, הקדיש המבקר הפנימי כ-58 שעות עבודה אשר הוקדשו לביצוע 3 ביקורות. לדעת הדירקטוריון, תכנית עבודת הביקורת הפנימית, וכן היקף ההעסקה שנקבע למימוש תוכנית זו, תואמים את צרכי החברה. כן, לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. במידת הצורך, יש לחברה אפשרות להרחיב את היקף ההעסקה האמור.

להלן פרטים בדבר דוחות ביקורת פנימית שהוגשו על-ידי המבקר הפנימי בשנת 2023 ועד למועד הדוח בכתב ליו"ר ועדת הביקורת:

| נושא דוח הביקורת | מועד ההגשה | מועד הדיון בוועדת הביקורת בממצאי הדוח |
|--------------------------|---------------|---------------------------------------|
| ממשל תאגידי | 8 בינואר 2024 | 27 במרס 2024 |
| הטמעת המלצות ביקורת פנים | 8 בינואר 2024 | 27 במרס 2024 |
| אבטחת מידע | 8 בינואר 2024 | 27 במרס 2024 |

3.6. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינו בריטמן אלמגור זהר ושות' - Deloitte.

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה. להלן פרטים אודות שכר רואה החשבון המבקר של החברה בגין השנים 2022 ו-2023:

| שירותי ביקורת | שירותים אחרים | סה"כ |
|---------------|---------------|------|
| אלפי ליש"ט | | |
| 133 | - | 133 |
| 133 | - | 133 |
| שנת 2022 | | |
| שנת 2023 | | |

4. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה

4.1. פרטים לגבי אגרות חוב שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד פרסום הדוח:

| סדרה א' | נתונים כספיים באלפי ש"ח |
|---|--|
| האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות? | כן – סדרה מהותית |
| מועד הנפקה | 6 ביוני 2018 |
| מועדי הרחבת הסדרה | ל.ר. יצוין כי בהתאם לתנאי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א'), החברה אינה רשאית לבצע הרחבת סדרה. |
| שווי נקוב במועד ההנפקה | 1,480,839 |
| שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה | ל.ר. |
| שווי נקוב ליום 31 בדצמבר 2023 | 1,161,185 |
| שווי נקוב צמוד ליום 31 בדצמבר 2023 | 1,123,240 |
| סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 | 10,734 |
| ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, כולל ריבית לשלם שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר 2023 | 1,125,572 |
| | 983,988 |
| סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה | אגרות החוב (סדרה א') הונפקו בריבית קבועה בשיעור שנתי של 5.1%. בהתאם לתנאי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א'), לאחר רישומן למסחר של אגרות החוב, הריבית השנתית הופחתה בשיעור של 0.8% ולמועד הדוח הינה 4.3%. יצוין, כי בשטר הנאמנות, נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב ו/או בהון העצמי של החברה ו/או ביחס החוב הפיננסי נטו המתואם ל-NOI ו/או ביחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר), תוספת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב לא תעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 1.5% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7 לשטר הנאמנות. הריבית כאמור תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשלומים רבעוניים, ביום 10 ביולי 2018, ביום 10 באוקטובר 2018, בימים 10 בינואר, 10 באפריל, 10 ביולי ו-10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2027 ובימים 10 בינואר, 10 באפריל ו-10 ביולי 2028, עבור התקופה של שלושה (3) חודשים שהחלו במועד תשלום הריבית הקודם ושהסתיימו ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי (להלן: "תקופת ריבית") למעט תשלום הריבית הראשון שנעשה ביום 10 ביולי 2018 עבור התקופה שתחילתה ביום ההנפקה וסיומה ביום הקודם למועד התשלום הראשון של הריבית, קרי ביום 9 ביולי 2018 (להלן: "תקופת הריבית הראשונה"), כשהיא מחושבת על-פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. התשלום האחרון בגין הריבית ישולם ביום 10 ביולי 2028, ביחד עם פירעון קרן אגרות החוב וכנגד החזרת תעודות אגרות החוב לחברה ו/או לכל צד שלישי אחר עליו תורה החברה. |
| מועדי תשלום הקרן | קרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון ב-37 תשלומים רבעוניים לא שווים החל מיום 10 ביולי 2019, בהתאם ללוח הסילוקין בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות, בימים 10 ביולי ו-10 באוקטובר בשנת 2019 ובימים 10 בינואר, 10 באפריל, 10 ביולי ו-10 באוקטובר של כל שנה לאחר מכן עד למועד פירעונה ביום 10 ביולי 2028. |
| בסיס הצמדה (קרן וריבית) | הצמדה לשער חליפין ש"ח/ליש"ט (קרן וריבית) לפי שער מדד בסיס מיום 5 ביוני 2018, 1 ליש"ט = 4.7769 ש"ח ("שער הבסיס"). שער התשלום לתשלומי קרן או ריבית על-פי שטר הנאמנות (לרבות וללא הגבלה, במקרה של פדיון מוקדם או העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי), יהיה השער היציג המתפרסם במועד הקובע החל לפני מועד התשלום הרלוונטי, ואם לא פורסם שער יציג במועד כאמור, השער היציג האחרון שפורסם לפני אותו מועד קובע ("שער התשלום"). ככל ושער התשלום יהא גבוה משער הבסיס, יוגדל התשלום בש"ח באופן יחסי לשיעור הגידול בשער התשלום לעומת שער הבסיס; ככל ושער התשלום יהא נמוך משער הבסיס, יופחת התשלום בש"ח באופן יחסי לשיעור הקטון בשער התשלום לעומת שער הבסיס; ככל ושער התשלום יהא שווה לשער הבסיס, אזי התשלום האמור יהיה בסכום בש"ח שנקבע מלכתחילה. שיטת הצמדה זו לא תשונה במהלך כל חי אגרות החוב. |
| האם ניתנות להמרה | לא |
| זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה | החברה תהא רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות. |

4.2. פרטים בדבר הנאמן אגרות החוב של החברה

שם הנאמן: משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

שם האחראי: רמי סבטי.

טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344;

כתובת למשלוח דואר: דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב.

4.3. דירוג אגרות חוב

לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה בדיווח המידי של החברה מיום 13 בדצמבר 2023 (אסמכתא מס': 112909-01-2023).

| שם סדרת אגרות החוב | שם החברה המדרגת | הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה | דירוג נכון ליום 31 בדצמבר 2023 | דירוג נכון למועד פרסום הדוח | דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני |
|--------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|
| סדרה א' | מידרוג בע"מ | Aa3.il(sf) | Aa3.il(sf) | Aa3.il(sf) | 29.11.2018 Aa3.il(sf) |
| | | | | | 28.11.2019 Aa3.il(sf) |
| | | | | | 2.12.2020 Aa3.il(sf) |
| | | | | | 6.12.2021 Aa3.il(sf) |
| | | | | | 8.12.2022 Aa3.il(sf) |

4.4. בטחונות

| סדרת אגרות החוב | הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד | הגבלה על יצירת שעבדים נוספים על הנכס המשועבד |
|-----------------|---|--|
| סדרה א' | משכנתא ראשונה ויחידה, על שמונים וחמישה נכסי נדל"ן של החברה ("הנכסים המשועבדים") וכן שעבוד כל זכויות החברה לקבלת כספים שיוגו בגין או מכוח הנכסים המשועבדים, זכויות קדימה ו/או כל זכות לקבלת תורים הנובע מהנכסים המשועבדים ו/או זכות לקבלת תקבולי ביטוח, ככל שיתקבלו. | בכפוף להוראות שטר הנאמנות, החברה התחייבה, בין היתר, להימנע מביצוע כל שעבוד, משכון, המחאה, העברה לטובת צד שלישי כלשהו או מתן התחייבות, באיזה מהנכסים המשועבדים מבלי שהתקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בנושא. האמור לעיל כפוף לזכויות Volkswagen UK כאמור בסעיף 7 בחלק א' לדוח זה. |
| | שעבוד יחיד קבוע וראשון על חשבון התקבולים, חשבון המעבר, חשבון העודפים וחשבון כרית הקרן והריבית וכן שעבוד שוטף על הנכסים המופקדים בחשבונות אלו (שייווצר באמצעות השעבוד הצף כמפורט להלן) וכן שעבוד זכויות החברה (ככל שיהיו) כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות. ¹ | החברה התחייבה כי כל עוד קרן אגרות החוב לא תיפרע במלואה, החברה לא תיצור שעבוד כלשהו לטובת צד ג' להבטחת חובותיה כלפיו, והכל, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת. |

4.5. אסיפות מחזיקי אגרות חוב

במהלך תקופת הדוח לא נדרשה החברה לכנס אספות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א').

4.6. עמידה בתנאים והתחייבויות על-פי שטר הנאמנות של אגרות חוב

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה מיום 21 במאי 2018 (להלן ולעיל: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')") או "שטר הנאמנות". כמו-כן, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי.

4.7. פרטים בדבר עמידת החברה בהתניות פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א')

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

| סעיף בשטר | התחייבות פיננסית | משמעות | ליום 31 בדצמבר 2023 |
|-----------|---|---|---|
| 6.2 | ההון העצמי לא יפחת מ-90 מיליון ליש"ט (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) | אי עמידה באמת המידה תוביל לעלייה בשיעור הריבית. כמו כן, העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי באי עמידה באמת המידה במשך שני רבעונים רצופים. | ההון עצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 – כ-179 מיליון ליש"ט |

¹ "חשבון התקבולים" ו-"חשבון המעבר" כהגדרתם בסעיף 6.14 לשטר הנאמנות.

"חשבון העודפים" כהגדרתו בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות.

"חשבון הנאמנות" כהגדרתו בסעיף 8.2.4.1 לשטר הנאמנות.

| סעיף בשטר | התחייבות פיננסית | משמעות | ליום 31 בדצמבר 2023 |
|-----------|---|---|--|
| 6.3 | יחס החוב פיננסי נטו מתואם ל-NOI ² מתואם לא יעלה על 13 | אי עמידה באמת המידה תוביל לעלייה בשיעור הריבית. כמו כן, העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי באי עמידה באמת המידה במשך שני רבעונים רצופים. | יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם ליום 31 בדצמבר 2023 – 6.47. |
| 6.4 | יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 80% | אי עמידה באמת המידה תוביל לעלייה בשיעור הריבית. כמו כן, העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי באי עמידה באמת המידה במשך שני רבעונים רצופים. | יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ליום 31 בדצמבר 2023 – 55%. |
| 6.5 | החל מהדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2019 ועד לדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2020, יחס כיסוי לשירות חוב לא יפחת מ-1.03. החל מהדוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2021, יחס כיסוי לשירות חוב לא יפחת מ-1.05. | העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי באי עמידה באמת המידה במשך שלושה רבעונים רצופים. | יחס כיסוי לשירות חוב ליום 31 בדצמבר 2023 – 1.12. |
| 6.6 | יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-15% | העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי באי עמידה באמת המידה במשך שני רבעונים רצופים. | יחס הון עצמי למאזן ליום 31 בדצמבר 2023 – כ-43%. |

5. מעריך שווי מהותי

מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה הוא Cushman & Wakefield ("מעריך השווי העיקרי"). הנכסים שהוערכו על-ידי מעריך השווי העיקרי מהווים את מלוא שווי נכסי הנדל"ן המניב במאזן החברה. מעריך השווי העיקרי אינו תלוי בחברה.

לפרטים בקשר עם עיקרי פרטי ההתקשרות עם מעריכי השווי, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, ראה בהערכת שווי מהותית מאד שצורפה לדוח הרבעון השני של שנת 2023.

6. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023

ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

Oron Costtarici

דירקטור, מנכ"ל ונושא משרה בכיר בתחום
הכספים

Benjamin Cuby

יו"ר דירקטוריון

28 במרס 2024

² יצוין כי NOI מתואם אינו כולל הוצאות הנהלה וכלליות ומיצוע הכנסות.

Chamoss International Limited

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

Chamoss International Limited

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> | |
|--------------------|--|
| 2 | דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי |
| 3-4 | דוח רואה חשבון המבקר |
| 3 | דוחות על המצב הכספי |
| 4 | דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 5 | דוחות על השינויים בהון |
| 6-7 | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 8-32 | ביאורים לדוחות הכספיים |
| 33-59 | נספח א - תרגום דוחות כספיים לשקלים חדשים |

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Chamoss International Limited בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה Chamoss International Limited (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה 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 תהליך נדל"ן להשקעה ומימון (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 ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 28 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 28 במרץ, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

החשבון המבקרים לבעלי המניות של **Chamoss International Limited**

מבוא

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המוצגים של **Chamoss International Limited** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 2023 ואת הדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הבסיס לחוות הדעת

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

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2024 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. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2 ו-6, לדוחות הכספיים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נדל"ן להשקעה, המוצג לפי שווי ההוגן אשר מסתכם לסך של כ- 411,255 אלפי ליש"ט.

כמפורט בביאור 4 לדוחות הכספיים במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים והשלכות הנובעות מתנאי הסכם שכירות ראשי (Master Lease), על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

זיהינו את הנחות מעריכי השווי והנהלת החברה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססו ההנהלה ומעריכי השווי מטעמה את נאותות ההנחות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שביצענו הקשורים לעניין מפתח זה כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווי ההוגן; בחינה וניתוח של הערכת השווי שנערכה על ידי החברה ומעריך השווי מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכת השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה וגישת הערכה שננקטה; סקירת הערכת השווי, על ידי מומחה הערכות שווי מטעם צוות הביקורת בדגש על שיעורי התשואה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 28 במרץ, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

Chamoss International Limited

דוחות על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | נכסים |
|----------------|------------|-------|---|
| 2022 | 2023 | | |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | | |
| (מבוקר) | | | |
| 589 | 101 | 5 | נכסים שוטפים: |
| - | 89 | | מזומנים |
| 2,149 | 2,665 | | חייבים |
| 1,672 | 6,303 | 14ב | נכס לזמן קצר בגין עלייה מובטחת בשכר דירה |
| 4,410 | 9,158 | | מזומן מוגבל בשימוש |
| | | | סה"כ נכסים שוטפים |
| 393,530 | 392,635 | 6 | נכסים לא שוטפים: |
| 18,621 | 15,955 | | נדל"ן להשקעה |
| 22,924 | 20,247 | 14ב | נכס בגין עלייה מובטחת בשכר דירה |
| | | | מזומנים והשקעות מוגבלים בשימוש לטובת אג"ח |
| 435,075 | 428,837 | | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| 439,485 | 437,995 | | סה"כ נכסים |
| | | | התחייבויות והון |
| 17,326 | 15,057 | | התחייבויות שוטפות: |
| 7,724 | 8,121 | | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 2,515 | 2,424 | 7 | הכנסות מראש בגין דמי שכירות |
| 1,677 | 5,137 | | זכאים ויתרות זכות |
| 1,672 | 1,727 | | הפרשה למסים שוטפים |
| 30,914 | 32,466 | | התחייבות בגין מסים עקיפים |
| | | | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| 240,906 | 226,203 | 14א | התחייבויות לא שוטפות: |
| 240,906 | 226,203 | | אגרות חוב |
| | | | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| (*) - | (*) - | 9 | הון המיוחס לבעלי מניות החברה: |
| (20,593) | (20,593) | | הון מניות |
| 35,000 | 35,000 | | קרן הון בגין עסקה עם החברה האם |
| 153,258 | 164,919 | | פרמיה על מניות |
| 167,665 | 179,326 | | יתרת רווח |
| 439,485 | 437,995 | | סה"כ הון |
| | | | סה"כ התחייבויות והון |

(*) פחות מאלף.

| 28 במרץ, 2024 | Benjamin Cuby | Oron Costarici | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|---|-----------------|------------------------------------|----------------------------|
| Ron Hyman | י"ר הדירקטוריון | מנכ"ל ונושא משרה בכיר בתחום הכספים | |
| דירקטור שהוסמך ע"י דירקטוריון החברה ביום 28 במרץ, 2024 הואיל ומנכ"ל החברה מכהן כנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים | | | |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

Chamoss International Limited

דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שנסתיימה | | | ביאור | |
|----------------|------------|------------|-------|--|
| ביום 31 בדצמבר | | | | |
| 2021 | 2022 | 2023 | | |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | | |
| | (מבוקר) | | | |
| 29,374 | 30,452 | 31,668 | | הכנסות מדמי שכירות |
| (825) | (863) | (861) | 12 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 114 | - | - | | הכנסות אחרות, נטו |
| 28,663 | 29,590 | 30,807 | | רווח תפעולי (לפני שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה) |
| 8,283 | (2,357) | (999) | 6 | רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 36,946 | 27,233 | 29,808 | | רווח מפעולות רגילות |
| 2 | 39 | 57 | 12 | הכנסות מימון |
| (12,402) | (11,856) | (11,169) | 12 | הוצאות מימון |
| (12,400) | (11,817) | (11,112) | | הוצאות מימון, נטו |
| - | (3,679) | 894 | | רווח (הפסד) משערוך נכס פיננסי נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 24,546 | 11,737 | 19,590 | | רווח לתקופה לפני מס |
| (3,242) | (3,445) | (4,829) | 8 | הוצאות מס |
| 21,304 | 8,292 | 14,761 | | רווח ורווח כולל לשנה |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

Chamoss International Limited

דוחות על השינויים בהון

| סה"כ אלפי ליש"ט | פרמיה אלפי ליש"ט | יתרת רווח אלפי ליש"ט | קרן הון בגין עסקה עם החברה האם אלפי ליש"ט | הון מניות אלפי ליש"ט | |
|--------------------|---------------------|-------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|
| 144,323 | 35,000 | 129,916 | (20,593) | - (*) | יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר) |
| (2,980) | - | (2,980) | - | - | חלוקת דיבידנד |
| 21,304 | - | 21,304 | - | - | רווח ורווח כולל לשנה |
| 162,647 | 35,000 | 148,240 | (20,593) | - (*) | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר) |
| (3,274) | - | (3,274) | - | - | חלוקת דיבידנד |
| 8,292 | - | 8,292 | - | - | רווח ורווח כולל לשנה |
| 167,665 | 35,000 | 153,258 | (20,593) | - (*) | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר) |
| (3,100) | - | (3,100) | - | - | חלוקת דיבידנד |
| 14,761 | - | 14,761 | - | - | רווח ורווח כולל לשנה |
| 179,326 | 35,000 | 164,919 | (20,593) | - (*) | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר) |

(*) פחות מאלף.

Chamoss International Limited

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 |
|------------|------------|------------|
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט |
| (מבוקר) | | |
| 30,550 | 31,720 | 33,362 |
| - | - | (1,368) |
| 65 | 76 | 55 |
| 30,615 | 31,796 | 32,049 |
| 2 | 39 | 44 |
| (55) | (132) | (103) |
| (353) | (514) | (1,060) |
| (406) | (607) | (1,119) |
| (12,313) | (11,647) | (10,970) |
| (14,863) | (16,068) | (17,348) |
| (2,980) | (3,274) | (3,100) |
| (30,156) | (30,989) | (31,418) |
| 53 | 200 | (488) |
| 336 | 389 | 589 |
| 389 | 589 | 101 |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
תשלומי מיסים שוטפים
תנועה נטו בגין מיסים עקיפים

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תקבולי ריבית
השקעה בנדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים ופיקדונות המוגבלים בשימוש

מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תשלומי ריבית
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד

מזומנים נטו לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

Chamoss International Limited

דוחות על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

| לשנה שנסתיימה | | | |
|----------------|------------|------------|--|
| ביום 31 בדצמבר | | | |
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | |
| (מבוקר) | | | |
| 21,304 | 8,292 | 14,761 | רווח לתקופה |
| 1,578 | 1,762 | 2,149 | התאמות בנכס בגין עלייה מובטחת בשכר דירה |
| (8,283) | 2,357 | 999 | הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדלן להשקעה |
| - | 3,679 | (894) | הפסד (רווח) משערוך נכס פיננסי נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 3,242 | 3,445 | 4,827 | תנועה במסים נדחים ושוטפים |
| 12,402 | 11,856 | 11,169 | הוצאות מימון |
| (2) | (39) | (57) | הכנסות מימון |
| 30,241 | 31,352 | 32,954 | |
| 35 | - | (76) | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה |
| 274 | 368 | 484 | עלייה בזכאים, יתרות זכות והכנסות מראש |
| 30,550 | 31,720 | 33,362 | מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

Chamoss International Limited (להלן - "החברה") הינה חברה אשר התאגדה ביום 4 בינואר, 2005 בא"י הבתולה הבריטיים כחברה פרטית מוגבלת במניות.

ביום 6 ביוני, 2018 (להלן - מועד ההנפקה) השלימה החברה גיוס פרטי של אגרות חוב בסך של 1,480,839,000 ש"ח ערך נקוב (310,000 אלפי ליש"ט לפני הוצאות הנפקה בסכום של 3,750 אלפי ליש"ט שנבעו לחברה).

כמו כן, ביום 24 באוגוסט 2018 נרשמו אגרות החוב כאמור למסחר בבורסת איי קיימן Cayman Islands Stock Exchange (CSX). ביום 9 בדצמבר 2018 נרשמו אגרות החוב למסחר בבורסת ניירות הערך של ישראל.

חברת האם של החברה הינה Elderfield Properties Limited, הרשומה בגיברלטר (להלן: "חברת האם" או "בעלת מניות בחברה"). נכון למועד אישור דוחות הכספיים אלה אין לחברה בעל שליטה סופי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך בישראל).

החברה מחזיקה (בדרך של בעלות ו/או חכירה לדורות), בפורטפוליו המכיל שמונים וחמישה (85) נכסי נדל"ן הממוקמים ברחבי בריטניה המושכרים לקבוצת Volkswagen Group United Kingdom Limited (להלן - "קבוצת VW") חברה בת של קבוצת Volkswagen העולמית, אשר משמשים כאולמות תצוגה ומכירה של רכבי קבוצת Volkswagen העולמית. לפרטים נוספים בדבר הסכם השכירות עם פולקסווגן ראה ביאור 12(ב)(1). החברה פועלת במגזר אחד כמפורט לעיל, ולפיכך לא מוצג מידע על מגזרים נוספים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

(1) מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ז' להלן.

(2) יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

(3) תרגום הדוחות הכספיים של החברה לשקלים:

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, תאגיד מדווח אשר לא נמנה המטבע שבו מוצגים הדוחות עם אחד המטבעות המנויים בתוספת לתקנות (שקל, דולר ארה"ב, אירו), יובאו הדוחות בערכים שקליים. מאחר ומטבע הפעילות של החברה הינו ליש"ט, הדוחות הכספיים של החברה כוללים נספח תרגום לשקלים (נספח א').

תרגום הדוחות הכספיים בוצע בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 21 השפעת השינויים בשעורי חליפין של מטבע חוץ.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך):

(3) תרגום הדוחות הכספיים של החברה לשקלים: (המשך)

תרגום התוצאות ומצבה הכספי של החברה במטבע הפעילות (ליש"ט) למטבע ההצגה (ש"ח) בוצע כדלקמן:

- (1) נכסים והתחייבויות בכל תאריך מאזן כולל מספרי השוואה תורגמו לפי שער סגירה בכל תאריך מאזן;
- (2) הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח הרווח והפסד, כולל מספרי השוואה, תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם שערי החליפין הינם מהותיים, הכנסות והוצאות תורגמו לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן;
- (3) הון מניות, קרנות הון ועסקאות הוניות אחרות תורגמו לפי שער חליפין במועד העסקה
- (4) רווח לכל תקופה תורגם בהתאם לפסקה (2) לעיל.
- (5) כל הפרשי השער שנוצרו סווגו כסעיף נפרד בהון העצמי.

שערי החליפין של ש"ח לליש"ט הם כלהלן:

ליום 31 בדצמבר, 2023: 4.62 ליום 31 בדצמבר, 2022: 4.24

ממוצע בשנת 2023: 4.59, ממוצע בשנת 2022: 4.15, ממוצע בשנת 2021: 4.44.

ב. מטבע הפעילות:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות של החברה הינו לירה שטרלינג (להלן - "ליש"ט").

ג. מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי החברה הנובעים משטר הנאמנות של אגרות החוב, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי

ד. חכירות:

החברה התקשרה בחוזה חכירה מסחריים של הנדל"ן להשקעה שלה. הנכסים המוחכרים נכללים בנדל"ן להשקעה במסגרת הדוח על המצב הכספי. החכירה מסווגת כחכירה תפעולית.

ה. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי הינו שנה.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ז. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, החברה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ההתחייבויות הפיננסיות בעלות מופחתת, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

ח. תקבולי ותשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ט. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים:

החברה יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

עד וכולל שנת 2018 החברה לא יצרה מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה מאחר והחברה מחזיקה נכסי מקרקעין הממוקמים בבריטניה אשר לגביהם לא חל בעת מכירה מס רווח הון וזאת לפי הדין אשר היה קיים בתקופה זאת. בחודש אפריל 2019 שונה הדין כאמור. להרחבה ראה ביאור 9 להלן.

י. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות (עלייה מובטחת בשכר דירה) לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות. החברה מבצעת התאמה לשווי ההוגן של הנדל"ן לצרכי הדוחות הכספיים בכדי למנוע "מדידה כפולה" (Double counting) של היתרה הנובעת מעלייה מובטחת בשכר הדירה אשר מוכרת בנפרד מהשווי ההוגן של הנדל"ן.

הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

יא. מדידת שווי הוגן:

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

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

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

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

- תיקון IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

• תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) (המשך):

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

ביישום המדיניות החשבונאית, המתוארת בביאור 2, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. טכניקת ההערכה ששימשו לקביעת השווי ההוגן וההנחות המהותיות ששימשו ליישום טכניקת ההערכה מתוארות בביאור 6.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים והשלכות הנובעות מתנאי הסכם שכירות ראשי (Lease Master) כמתואר בביאור 12(ב)(1) להלן, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

ביאור 5 - מזומנים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט |
| 589 | 101 |

מזומנים בבנק

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה:

פורטפוליו הנכסים של החברה מורכב מ- 85 נכסים. 74 נכסים מוחזקים בבעלות מלאה ו- 11 - בחכירה לדורות (בין 40 עד 999 שנים). הנכסים מפוזרים ברחבי אנגליה, סקוטלנד וויילס. הנכסים ממוקמים במגוון אזורים, ממרכזים עירוניים ופארקים מסחריים, לאתרים מחוץ לעיר בתחומי מגורים.

כל נכסי הפורטפוליו מושכרים לקבוצת VW שהינה השוכר היחיד לנכסי החברה בהסכם אב ראשי (Master Lease). לפרטים נוספים ראה ביאור 12(ב)(1).

אלפי ליש"ט

395,755

יתרה ליום 1 בינואר 2022

132
(2,357)

השקעה בנדל"ן להשקעה
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה

393,530

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

103
(998)

השקעה בנדל"ן להשקעה
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה (*)

392,635

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) עיקר השינוי בהערכת השווי נובע כתוצאה מעליה בשיעורי היוון וזאת לאור מגמות בשוק בו פועלת החברה וכן לאור העובדה כי נכסי החברה מושכרים בדמי שכירות גבוהים מהשוק והתקצרות של תקופת השכירות משפיעה על השווי של הנכסים.

התאמת הערכת שווי הוגן שבוצעה לשווי הוגן לצרכים חשבונאיים:

אלפי ליש"ט

411,255

הערכת שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023

(2,665)
(15,955)
(18,620)

התאמות:
נכס לזמן קצר בגין עלייה מובטחת בשכר דירה
נכס לזמן ארוך בגין עלייה מובטחת בשכר דירה
סה"כ התאמות

392,635

שווי הוגן לצרכים חשבונאיים ליום 31 בדצמבר 2023

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - שווי הוגן ברמה 3:

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, מועדי חידוש הסכמי השכירות וכן מגבלות על פי הסכם השכירות הראשי הקיים והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס והסכם השכירות הקיים ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב הערכות השווי שבוצעה ליום 30 ביוני, (על בסיס ממוצע משוקלל):

- המעריכים השתמשו, בין היתר, בשיעור תשואה נטו (Net Initial Yield) לקביעת שווי הנכסים. שיעור תשואה נטו הינו היחס בין הכנסות מהשכרה נטו לבין מחיר הרכישה ברוטו של נכס (ערך הנכס הכולל את עלות הרוכש). בהתאם לכך, מעריך השווי מנכה את עלויות הרוכש מהערך של הנכס אשר מחושב על ידי היוון דמי השכירות בשיעור תשואה וזאת כדי לשקף את השווי ההוגן של הנכס.

שיעורי התשואה אשר שימשו את מעריך השווי הינם:

שיעור תשואה התחלתי נטו (Net Initial Yield) - 8.03% (2022) - 7.48%

שיעור תשואה טרמינלי (Reversion Yield) - 4.73% (2022) - 4.41%

יצוין כי עלייה בשיעור ההיוון הטרמינלי הינה בהתאם לראיות ומגמות בסקטור בו פועלת החברה אשר זוהו בתקופה עד ובסמוך למועד ביצוע הערכת השווי.

- כמו כן בהתחשב במגבלות הקיימות בהסכם השכרה ראשי Master Lease (כמפורט בביאור 12(ב)(1)) בדוחות השנתיים כגון אי יכולת החברה לממש נכסים מתוך הפורטפוליו, החברה מעריכה כי משתמשי השוק יקחו בחשבון את המגבלות כאמור בתמחור הנכסים ולכן שווי ההוגן נקבע בהנחה של מכירת מלוא הפורטפוליו של נכסים, ולאור זאת הופחת השווי המלא בשיעור של 12.5% (2022) - 12.5%, וכן בהנחה כי המכירה תבצע על ידי מכירת הבעלות בחברה ועל כן עלויות הרוכש נמוכות יותר מאשר עלויות רכישה מלאות. בהתאם להערכת הנהלת החברה, עלויות רכישה מלאות גבוהות בסכום של כ- 22 מיליון פאונד מאשר עלויות רכישה מופחתות.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - שווי הוגן ברמה 3: (המשך)

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב הערכות השווי שבוצעה ליום 30 ביוני, 2023 (על בסיס ממוצע משוקלל): (המשך)

- מחירי השכירות בתקופת ההסכם, צמודים למדד המחירים הידוע RPI של חודש יוני באותה שנה, הכל באופן שדמי השכירות גדלים בשיעור שנתי, כך שלא יפחתו מ- 101.5% ולא יעלו על 105% מדמי השכירות ששולמו בגין השנה החולפת. בהערכת השווי נלקחה הנחה של עלייה של 5% במדד לצורך חישוב התשואות.

- דמי שכירות שוק נטו משוערים של הנכסים לתום תקופת הסכם השכירות הקיים הינו 22,310,000 ליש"ט (2022 - 21,285,000 ליש"ט).

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, בחנה החברה את ההנחות שבבסיס עבודת הערכת השווי שבוצעה ליום 30 ביוני 2023, ולא חלו שינויים מהותיים בהנחות ההנהלה ובנתוני השוק.

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון, ובמידת הצורך מבוצעים התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה. מתקופה לתקופה, בוחנת החברה את השינויים בשווי ההוגן של הפריטים הנמדדים ביחס למחקרי שוק, שינוי בשיעור ההיוון ועוד.

ג. **שעבודים** - ראה ביאור 11(א).

ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - שווי הוגן ברמה 3.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|-----------------------|-------------------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט |
| 2,502 | 2,324 |
| 13 | 100 |
| <u>2,515</u> | <u>2,424</u> |

ריבית לשלם בגין אגרות חוב
אחרים

ביאור 8 - מסים על הכנסה

חוקי המס החלים על החברה:

החברה הינה חברה המאוגדת בא"י הבתולה הבריטיים. עד לפני יום 6 באפריל, 2020 חל על החברה משטר מס הכנסה ולא מס חברות. החל מתאריך האמור, כל החברות נכנסו למשטר מס חברות עם שיעור מס של 19%. בחודש יוני, 2021 אושר כי שיעור מס חברות יעלה לשיעור של 25% החל מחודש אפריל 2023. להערכת החברה, לשינוי בשיעור המס אין השפעה על דוחות הכספיים.

לעניין מס בגין מכירת נכסים עד וכולל שנת 2018, החברה הייתה פטורה ממס רווחי הון. החל מיום 6 באפריל, 2019 תושבי חוץ שמחזיקים נדל"ן בבריטניה חייבים במס רווח הון על רווחים מהשקעתם בבריטניה. על רווחים אלה יחול מס בשיעור של 19%. עלות הנכס לצורך חישוב רווחים תהיה שווי שוק של נכסים אלה, העדכני ליום 5 באפריל, 2019 (כפי שנכלל בדוח הכספי של החברה ליום 31 במרץ, 2019, קרי סך של 454 מיליוני ליש"ט). כתוצאה מכך רק רווחים על נכסים שמקורם החל מ-5 באפריל, 2019 חייבים במס בבריטניה. ממועד האמור נבע לחברה הפסד נטו משערוך נכסי נדל"ן אשר בבעלותה. מאחר והחברה לא צופה כי תיווצר לה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפסד אילו החברה הייתה מוכרת את הנכסים כאמור, לא יצרה החברה נכס מס נדחה.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - מסים על הכנסה (המשך)

התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|----------------|--------------|--------------|--|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | |
| 24,546 | 11,737 | 19,590 | רווח או הפסד לפני מיסים על הכנסה |
| 4,664 | 2,230 | 4,606 | רווח או הפסד מוכפל בשיעור המס הרגיל באנגליה -19% (25% החל מאפריל 2023) |
| | | | <u>סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:</u> |
| (1,284) | 447 | 190 | התאמת שווי הוגן |
| - | 699 | (170) | הפסד (רווח) משערוך נכס פיננסי נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| - | - | | השפעת שינוי בשיעור המס |
| 138 | 69 | 203 | אחרות |
| <u>3,242</u> | <u>3,445</u> | <u>4,829</u> | סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח או הפסד |

במהלך שנת 2022 ניצלה החברה את מלוא ההפסדים המועברים לצרכי מס.

ביאור 9 - הון

הון המניות הרשום מורכב מ- 49,990 מניות רגילות בנות 1 דולר ארה"ב ערך נקוב ו- 10 מניות מיוחדות (*) בנות 1 דולר ערך נקוב.

הון המניות המונפק והנפרע מורכב מ- 2 מניות בת 1 דולר ארה"ב ערך נקוב ו- 10 מניות מיוחדות (*) בנות 1 דולר ערך נקוב.

(*) מניות מיוחדות:

המניות המיוחדות מוחזקות על ידי קבוצת VW.

למחזיק במניה מיוחדת קיימת זכות הצבעה מוגבלת.

המחזיק במניה מיוחדת יהיה רשאי למנות דירקטור לדירקטוריון.

המחזיק במניה מיוחדת יהיה זכאי לקבל דיבידנד קבוע בסך של 1 סנט למניה מיוחדת בתום כל שנת כספים, אך לא יוכל להשתתף ברווחי החברה.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט |
| 589 | 101 |
| 1,672 | 1,727 |
| 2,261 | 1,828 |

נכסים פיננסיים

מזומן וחייבים בעלות מופחתת:

מזומן

פיקדונות

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת:

אגרות חוב

זכאים ויתרות זכות

| | |
|---------|---------|
| 258,232 | 241,260 |
| 4,187 | 4,051 |
| 262,419 | 245,311 |

ב. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הסכומים המוצגים כוללים גם את תשלומי הריבית הצפויים

| עד שנה | משנה עד שנתיים | משנתיים עד 3 שנים | מ-3 עד 4 שנים | מ-4 עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
|------------|----------------|-------------------|---------------|---------------|------------|------|
| אלפי ליש"ט | | | | | | |

ליום

31 בדצמבר 2023

מיסים עקיפים לשלם

אגרות חוב

| | | | | | | |
|---------|---|---------|--------|--------|--------|--------|
| 1,727 | - | - | - | - | - | 1,727 |
| 285,327 | - | 182,216 | 26,322 | 25,944 | 25,574 | 25,270 |
| 287,054 | - | 182,216 | 26,322 | 25,944 | 25,574 | 26,997 |

| עד שנה | משנה עד שנתיים | משנתיים עד 3 שנים | מ-3 עד 4 שנים | מ-4 עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
|------------|----------------|-------------------|---------------|---------------|------------|------|
| אלפי ליש"ט | | | | | | |

ליום

31 בדצמבר 2022

מיסים עקיפים לשלם

זכאים ויתרות זכות

אגרות חוב

| | | | | | | |
|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1,672 | - | - | - | - | - | 1,672 |
| 13 | - | - | - | - | - | 13 |
| 313,574 | 182,216 | 26,322 | 25,944 | 25,574 | 25,270 | 28,248 |
| 315,259 | 182,216 | 26,322 | 25,944 | 25,574 | 25,270 | 29,933 |

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

| שווי הוגן (רמה 1) | | ערך בספרים | | אגרות חוב |
|-------------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| ליום | ליום | ליום | ליום | |
| 31 בדצמבר | 31 בדצמבר | 31 בדצמבר | 31 בדצמבר | |
| 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ליש"ט | | אלפי ליש"ט | | |
| 226,365 | 212,943 | 258,232 | 241,260 | |

פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

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

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | |
|---------------------|-------|-------|------|
| רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| אלפי ליש"ט | | | |

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

| | | | | |
|--------|---|---------|---------|----------------------------------|
| 15,331 | - | - | - | השקעות מוגבלות בשימוש לטובת אג"ח |
| - | - | 392,635 | 392,635 | נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 6) |

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | |
|---------------------|-------|-------|------|
| רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| אלפי ליש"ט | | | |

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

| | | | | |
|--------|---|---------|---------|----------------------------------|
| 14,480 | - | - | - | השקעות מוגבלות בשימוש לטובת אג"ח |
| - | - | 393,530 | 393,530 | נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 6) |

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. שעבודים וערבויות:

התחייבות בגין האג"ח סדרה א מובטחות בשעבוד ראשון ויחיד, על שמונים וחמישה נכסי נדל"ן של החברה ("הנכסים המשועבדים") וכן שעבוד כל זכויות החברה לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח הנכסים המשועבדים, זכויות קדימה ו/או כל זכות לקבלת תזרים הנובע מהנכסים המשועבדים ו/או זכות לקבלת תקבולי ביטוח, ככל שיתקבלו.

שעבוד יחיד קבוע וראשון על חשבון התקבולים, חשבון המעבר, חשבון העודפים וחשבון כרית הקרן והריבית וכן שעבוד שוטף על הנכסים המופקדים בחשבונות אלו (שייווצר באמצעות השעבוד הצף כמפורט להלן) וכן שעבוד זכויות החברה (ככל שיהיו) כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות.

אגרת חוב היוצרת שעבוד צף בדרגה ראשונה יחיד וללא הגבלה בסכום על כל נכסי החברה (Assets and undertakings), לרבות כל הזכויות של החברה כנגד צדדים שלישיים כפי שיהיו ו/או כפי שיווצרו מעת לעת לרבות טובות הנאה מהסכמים וזכויות החברה לקבל תקבולים ולרבות בטוחות שקיבלה החברה להבטחת זכויותיה בקשר עם שכירויות של הנכסים המשועבדים.

ב. התקשרויות:

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW

כל נכסי הפורטפוליו מושכרים לקבוצת VW שהינה השוכר היחיד לנכסי החברה. נכסי הפורטפוליו, כאמור, משמשים את זכייני קבוצת VW כאולמות תצוגה למכירת כלי-רכב מתוצרת Volkswagen AG. נכסי הפורטפוליו מושכרים מכוח הסכמי שכירות נפרדים ("הסכמי השכירות הפרטניים") החלים על כל אחד מהנכסים וכן מכוח הסכם אב ("הסכם האב"), המתייחס למכלול הנכסים והכולל מנגנונים שונים המתייחסים להסכמי השכירות כולם ("הסכמי השכירות הפרטניים והסכם האב ביחד - "הסכמי השכירות").

1. הסכמי השכירות הפרטניים

הסכמי השכירות הפרטניים, אשר מתייחסים לכל נכס בנפרד אך זהים בתנאיהם המהותיים האחד לאחר (למעט בקשר עם סכום דמי השכירות), קובעים את תנאי השכירות התפעוליים בקשר לנכסים השונים. להלן מובאים בתמצית התנאים העיקריים מכוח הסכמי השכירות הפרטניים:

א. תקופת השכירות:

תקופת השכירות הקבועה בכל הסכמי השכירות הפרטניים היא אחידה, ומסתיימת (בכפוף להתאמות שיפורטו מטה) ביום 27 באוקטובר, 2028.

ב. דמי השכירות:

דמי השכירות נקבעו לגבי כל נכס בנפרד, כמצוין בהסכם השכירות הפרטני המתייחס לאותו נכס והם משולמים מראש בגין כל רבעון בתשלום אחד עבור כל הנכסים.

דמי השכירות מתעדכנים אחת לשנה בחודש אוקטובר על-ידי הצמדתם למדד המחירים הידוע כ- RPI INDEX (THE UNITED KINGDOM'S ALL ITEMS RETAIL PRICES INDEX) של חודש יוני באותה שנה, הכל באופן שדמי השכירות גדלים בשיעור שנתי, כך שלא יפחתו מ-101.5% ולא יעלו על 105% מדמי השכירות ששולמו בגין השנה החולפת. בחודש אוקטובר בכל שנה בתקופת השכירות מתבצעת התאמת דמי השכירות לעלייה במדד כמפורט לעיל.

כן יותאמו כלפי מעלה דמי השכירות, לפי מנגנון שנקבע בהסכמי השכירות הפרטניים במקרה בו השווי הנכסי של קבוצת VW יפחת מסכום מסוים הקבוע בהסכם, וזאת כתוצאה משינוי מבני בקבוצת VW או הפסקת פעילותה כיבואן של רכבי VW או שתחדל להיות חלק מ-Volkswagen AG.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

1. הסכמי השכירות הפרטניים (המשך)

ג. המחאה ושכירות משנה:

קבוצת VW אינה רשאית להמחות את זכויותיה על-פי אילו מהסכמי השכירות, אלא אם קיבלה לכך את הסכמת החברה מראש. החברה מחויבת שלא לסרב להמחאה כאמור אלא מטעמים סבירים (בהסכם נקבעו קריטריונים שונים לקביעת סבירות הסיכוי). קבוצת VW רשאית להשכיר בשכירות משנה כל מושכר (או חלק ממושכר) מבלי להידרש לאישור מהחברה.

ד. השימוש במושכר:

על-פי הסכמי השכירות הנכסים המושכרים ישמשו אך ורק כאולמות תצוגה למכירת כלי רכב חדשים (בהתאם להגדרה המפורטת בהסכמי השכירות). קבוצת VW תישא בכל ההוצאות, העלויות והמס (ביחד "העלויות הנלוות") אשר יחולו בגין תפעול הנכס.

ה. הוצאות והתחייבויות אחרות החלות על השוכר:

קבוצת VW אחראית לכיסוי ההוצאות הקשורות בנכסים, לרבות תשלומים שינבעו משינויים בנכס. כן אחראית קבוצת VW לתיקון כל ליקוי בנכסים, לגרום לכך שהשימוש בנכסים לא יגרום להפרה של איזו הוראת דין רלוונטית ולעשות כל פעולה שתמנע הפרה כאמור לרבות בכל הקשור לנושאים תכנוניים, נושאי איכות סביבה, הוראות בטיחות שונות וכיוצא בזה. בנוסף, מחויבת קבוצת VW לבטח על חשבונה את הנכסים, בביטוחים מקיפים אשר הוגדרו בהסכמים ובאופן שהחברה (ביחד עם שוכר הנכס) תהיה מוטבת יחדיו בגין אותן פוליסות ביטוח.

ו. שינויים במושכר:

קבוצת VW אינה רשאית לבצע שינויים באיזה מהמושכרים אשר עלולים לשנות לרעה את שווי המושכרים ו/או שעלולים להיות להם השפעה מסויית שלילית על החברה. שינויים אחרים ניתנים לביצוע על-ידי קבוצת VW ללא קבלת הסכמת החברה, בכפוף לכך שינתן לחברה מידע מלא אודות השינויים האמורים.

ז. הפרת ההסכם על-ידי השוכר:

בכל מקרה של איחור בתשלום דמי השכירות על-ידי השוכר מעל ל-3 ימים וכן בהפרת השוכר את אי אילו התחייבויות השוכר בהסכם השכירות הפרטני, לרבות התחייבויות השוכר כאמור בסעיפים א עד ו לעיל, רשאית החברה, כבעלת הנכס בהתאם לדין האנגלי, לבטל (forfeit) את הסכם השכירות הפרטני בנכס ולתפוס את הנכס נשוא הסכם השכירות הפרטני. במקרה של אי תשלום החברה לא נדרשת לתת לשוכר כל התראה בגין תפיסת הנכס כאמור. עוד יצוין כי בהתאם להסכם האב כמפורט להלן, בקרות ביטול (forfeiture) כאמור על-ידי החברה באחד נכסי הפורטפוליו בגין אי תשלום ו/או התחייבות השוכר כאמור בסעיף ג לעיל, תישלל מקבוצת VW האפשרות לממש את אחת או כל זכויותיה המצוינות בסעיפים ב, ג, ו-ד לעיל. יצוין כי על-פי הדין האנגלי במקרה של ביטול כאמור רשאי השוכר לפנות לבית משפט לצורך קבלת פטור (relief) מהביטול כאמור, זאת בתנאי ששילם את הסכומים החסרים בגינם בוטל החוזה ו/או תיקן את ההפרה ובית המשפט רשאי, על-פי שיקול דעתו, להעניק את הפטור כאמור והסכם השכירות יישאר בתוקף.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

2. הסכם האב:

הסכם האב (Master Property Agreement), נחתם במקור בחודש אפריל 2004 והזכויות והחובות מכוחו הוסב ולחברה בחודש דצמבר 2005. הסכם זה קובע הוראות אחידות החלות על כלל נכסי הפורטפוליו. להלן תמצית ההוראות העיקריות מכוח הסכם האב:

א. הארכת תוקף הסכמי השכירות:

לקבוצת VW מוקנית הזכות להאריך את תוקף כלל הסכמי השכירות לתקופה נוספת בת 10, 15 או 20 שנים החל מתום השכירות המקורית, ובלבד שהודעה על הארכת הסכמי השכירות תינתן לחברה עד לא יאחר מיום 8 באפריל, 2025. האופציה להארכת הסכמי השכירות חלה על כלל נכסי החברה יחדיו בלבד. שכר הדירה הבסיסי שישולם בתקופת ההארכה יהיה שכר הדירה ששולם בסמוך לפני הארכת ההסכם בתוספת בשיעור השינוי ב-RPI.

ב. זכות החלפה (Right of Substitution):

בכל עת במהלך תקופת ההסכם מוקנית לקבוצת VW הזכות לדרוש ביצוע החלפה ללא תמורה של איזה מנכסי החברה ("הנכס המוחלף") בנכס שאינו בבעלות החברה ("הנכס המחליף"), קרי: לקבוצת VW מוקנית הזכות לדרוש מהחברה להחליף עימה נכס הנמצא בבעלותה של קבוצת VW כנגד נכס שבבעלות החברה. החלפה כאמור תתבצע בתנאי שהנכס המחליף יעמוד בכל התנאים שנקבעו בהסכם. שהעיקריים שבהם הינם:

- דמי השכירות בהתאם להסכם השכירות בנכס המוחלף יעמוד על סכום שלא יעלה על 120% מדמי השכירות שיקבעו על-ידי מעריך שווי ששמו ננקב בהסכם או אחר שימונה על-ידי החברה ("מעריך השווי שימונה על-ידי החברה") כמחיר השוק בגין הנכס המחליף ("מחיר השוק של דמי השכירות").
- סך דמי השכירות בגין כלל נכסי הפורטפוליו לאחר ביצוע ההחלפה לא יפחת מסך דמי השכירות טרם ההחלפה ולא יעלה על 105% ממחיר השוק של דמי השכירות בגין כלל נכסי הפורטפוליו.
- שווי השוק של כלל נכסי הפורטפוליו כפי שיקבעו על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה לאחר ביצוע החלפת הנכסים ובהתאם לכללים הקבועים בהסכם האב ("מחיר השוק של הנכס"), לא יפחת מהשווי טרם ההחלפה.
- הנכס המחליף הינו בעל מסמכי רישום (Certificate of Title) נקיים (good and marketable).
- הנכס המחליף עומד בקריטריונים איכותיים שנקבעו בהסכם והמתייחסים, בין היתר, למיקום, תפעול, אפשרות מימון, אפיוני המבנה, איכות הבנייה וכיו"ב.

כאשר לנכס המחליף שווי שוק העול העל שווי השוק של הנכס המוחלף, רשאית קבוצת VW לשמור על זכויות בחלק מהנכס המחליף השוות להפרש השווי (באופן שהבעלות בנכס בכללותו תיוותר בידי קבוצת VW ואילו לחברה תוקנינה זכויות חכירה לתקופה של 999 שנה או 175 שנה (אם הנכס ממוקם בסקוטלנד), כך ששווי הזכויות של החברה בנכס המחליף יהיה שווה לשווי השוק של הנכס המוחלף. כאשר הנכס המחליף הוא בעל שווי שוק הקטן משווי השוק של הנכס המוחלף, אזי קבוצת VW תידרש לשלם דמי שכירות מוגדלים, בהתאם לקביעת מעריך השווי שימונה על-ידי החברה, כך ששווי כלל נכסי החברה יחד עם סך דמי השכירות המשולמים עליהם לא יפחת משוויים טרם ההחלפה. קבוצת VW תישא ותשפה את החברה בגין כל העלויות הנלוות אשר יחולו בגין ההחלפה.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

2. הסכם האב: (המשך)

ג. אופציה לרכישה על-ידי קבוצת VW (Buy Back Option):

עד 12 חודשים לפני תום תקופת ההסכם המקורית זכאית קבוצת VW להודיע לחברה, באופן בלתי חוזר, כי במועד תום תקופת השכירות המקורית תרכוש קבוצת VW מהחברה את כלל נכסי הפורטפוליו (או את מניות החברה או החברות המחזיקות בנכסי הפורטפוליו), וזאת בתמורה לסכום שיהיה שווה לשווי הנכסים הנרכשים כפי שיקבע על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה, בהנחה שקבוצת VW תמשיך להשתמש בנכסים הנרכשים בהתאם לתנאי השכירות הקבועים בהסכמי השכירות ("Existing Use Value") ובתוספת של 50% מההפרש שבין ה- Existing Use Value לבין שווי השוק של הנכסים הנרכשים כאשר הם פנויים מכל שוכר (ובהתעלם מכל שינוי תכנוני בקשר עם הנכסים שארע בשלוש השנים שקדמו למועד החישוב).

ד. סיום מוקדם של ההסכם על-ידי השוכר (Collapse Option של קבוצת VW) ("זכות הסיום"):

בכל מועד במהלך תקופת ההסכם תהא רשאית קבוצת VW לרכוש בחזרה את כלל נכסי הפורטפוליו וזאת בתמורה לסכום שיחושב בהתאם לנוסחה המפורטת בהסכם שתמציתה מובאת להלן. ככל שקבוצת VW תממש את זכותה לסיום מוקדם כאמור, היא תידרש לשאת בכל העלויות הנלוות אשר תנבענה ממימוש זכות הסיום.

אופן חישוב התמורה

מחיר המימוש של אופציית הסיום המוקדם יהא הגבוה מבין:

(1) שווי השוק של נכסי הפורטפוליו - כפי שיוערך על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה ליום השלמת מימוש זכות הסיום.

או:

(2) שווי הבסיס של נכסי הפורטפוליו, אשר יחושב על-ידי סיכום הרכיבים הבאים:

- סך כל ההוצאות בגין פירעון מוקדם של ההלוואות המובטחות במשכנתאות על נכסי הפורטפוליו, לרבות ריבית, החזר קרן ההלוואות, קנסות פירעון מוקדם וכל חיוב/או הוצאה אחרת וכן הוצאות שהחברה תוציא במסגרת מכירת נכסי הפורטפוליו לקבוצת VW.

- סך כל עלויות סיום הסדרי גידור בהם התקשרה החברה בקשר עם נכסי הפורטפוליו ומימונם שנוצרו בגין מימוש זכות הסיום.

- עלויות סבירות בגין עמלות יעוץ והוצאות אחרות שיגרמו לחברה כתוצאה ממימוש זכות הסיום.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

2. הסכם האב: (המשך)

ד. סיום מוקדם של ההסכם על-ידי השוכר (Collapse Option של קבוצת VW) ("זכות הסיום"):

בנוסף לסכום האמור בסעיף 1 או 2 לעיל, יתווסף הגבוה מבין הסכומים הבאים:

(1) סכום שיתקבל מהוספת סכום השקעת ההון העצמי הבסיסי של החברה בנכסי הפורטפוליו (בין הצדדים הוסכם כי לצורך החישוב האמור סכום זה יסתכם בכ- 39,286 אלפי ליש"ט ("ההון העצמי הראשוני")), בתוספת שיעור צמיחה שנתי של 7.21629% (עבור כל שנה ממועד ההסכם ועד מועד מימוש האופציה).

או:

(2) סכום שיבטא תשואה שנתי פנימית נטו (IRR) של 15.5% לשנה על ההון העצמי הראשוני (בהתחשב גם בהחזרים לבעלי המניות ו/או חלוקות במהלך אותן שנים).

(3) מובהר כי בהתאם לנוסחה המפורטת לעיל, אופציית הרכישה כמפורט בסעיף זה לעיל, תמומש, ככל שתמומש, לפחות בשווי השוק של נכסי הפורטפוליו.

ה. סיום מוקדם של ההסכם על-ידי החברה:

לחברה מוקנית הזכות לדרוש, עד חודש אפריל 2025, מקבוצת VW לרכוש את כלל נכסי הפורטפוליו, וזאת במצב בו תחדל קבוצת VW מלהיות יבואן לבריטניה של הרכבים המיוצרים על-ידי Volkswagen AG או תחדל להיות היבואן העיקרי של רכבי Volkswagen AG לבריטניה.

מחיר המימוש במקרה זה יהיה הגבוה מבין שווי השוק של נכסי הפורטפוליו או שווי הבסיס של נכסי הפורטפוליו אשר יחושב באופן דומה לחישוב התמורה בסיום מוקדם של הסכם השכירות על-ידי השוכר.

ו. התחייבויות נוספות מכוח ה- Deed of Undertaking ("כתב ההתחייבויות"):

כתב ההתחייבויות נחתם בין החברה וקבוצת VW בחודש דצמבר 2005. במסמך זה עוגנה הסבת מכלול הזכויות והחובות בקשר עם הסכמי השכירות והסכם האב לחברה. במקביל להסבת הזכויות והחובות כאמור, קיבלה על עצמה החברה מספר התחייבויות נוספות שהעיקריות שבהן כוללות: (1) מגבלות שונות על הצטרפות בעלי מניות אחרים (מלבד אלה הקיימים) לחברה (או לחברות הבנות שלה) או העברת זכויות בחברה; (2) התחייבויות שונות בקשר עם ניהול החברה באופן שיבטיח את איתנותה הפיננסית ואת תפקודה כחברת אחזקות בלבד אשר לא מקיימת כל עיסוק אחר מלבד ההחזקה והניהול של פורטפוליו הנכסים, אשר ולא מחזיקה כל נכס נדל"ן אחר, עסק אחר או נכס מהותי; (3) התחייבות כי החברה לא תרכוש נכס חדש נוסף מלבד נכסי הפורטפוליו; (4) לא ליצור חכירה עדיפה או עקיפה להסכמי השכירות הקיימים; (5) לא ליצור כל זכות (interest) או התחייבות אשר עשויים לפגוע בהסכמי השכירות הקיימים. עוד יצוין, כי על פי כתב ההתחייבות התחייבה החברה שלא ליטול חוב מהותי או להקים חברה בת ללא הסכמת קבוצת VW, למעט מימון מחדש המותר ללא צורך בהסכמה, ובלבד שיעמוד בדרישות השונות המפורטות בכתב ההתחייבות.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

2. הסכם האב: (המשך)

ז. יכולת החברה למכור נכסים:

על-פי הסכמי השכירות, כתב ההתחייבויות וכן תקנון החברה, החברה אינה רשאית למכור נכס (בשלמות או חלק מנכס) ו/או להעניק אופציה לרכוש זכויות בנכס מנכסי הפורטפוליו ללא אישור קבוצת VW. עם זאת, החברה בעלת המניות בחברה (Elderfield) רשאית למכור את כל פורטפוליו הנכסים ו/או חלק ממנו בדרך של מכירת כל ו/או חלק ממניות החברה לאחר שאינו:

(א) גוף שעסקו העיקרי הינו ייצור, יבוא, הפצה או מכירה של רכבים ממונעים או גוף המחזיק בגוף שזהו עסקו העיקרי, מלבד לגוף קשור או חלק מ-Volkswagen AG או חברה בת של Volkswagen AG, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי של קבוצת VW;

או

(ב) גוף (או גוף הנשלט על-ידי גוף) אשר לפי דעתה הסבירה של קבוצת VW יכול לגרום לקבוצת VW נזק מסחרי או מבוכה או לסכן את מוניטין קבוצת VW או Volkswagen AG, יצוין כי על-פי תנאי תקנון החברה קבוצת VW לא תסרב להקצאה כאמור באופן בלתי סביר.

ח. הנפקת מניות נוספת:

על-פי הסכמי השכירות ותקנון ההתאגדות של החברה, החברה רשאית להנפיק מניות רגילות נוספות של החברה ולהקצותן לצד שלישי בכפוף לתנאים לעיל וכן בכפוף לכך שרוכש המניות הפוטנציאלי יחתום על כתב התחייבות (Deed of Adherence) בו הוא מתחייב לקבל על עצמו את כלל תנאי הסכמי השכירות. מובהר כי בכל מקרה לא תתאפשר הנפקת מניות רגילות נוספות של החברה באופן אשר יגרע מזכויות המחזיק במניות המיוחדות של החברה.

ט. מימון נכסי הפורטפוליו בדרך של גיוס חוב:

הסכמי השכירות ו/או תקנון החברה אינם מגבילים את החברה ביכולתה לבצע מימון מחדש לנכסי הפורטפוליו ולשעבדם לצורך כך. עם זאת, מובהר כי על-פי תנאי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, החברה התחייבה שלא ליטול חוב נוסף בכל דרך שהיא מלבד אגרות החוב (סדרה א'). בהתאם לתנאי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א'), הפרה של התחייבות זו מהווה עילה לפירעון מיידי. יצוין כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), החברה העבירה לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב חוות דעת מאת עורך דין בריטי הקובעת כי לא נדרשת הסכמת קבוצת VW לגיוס אגרות החוב ו/או שעבוד נכסי הפורטפוליו.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) ב. דמי שכירות מינימליים עתידיים שיתקבלו בחוזים תפעוליים שאינם ניתנים לביטול על בסיס דמי שכירות שנתיים הינם כדלקמן:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|------------|----------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | |
| 32,697 | 34,324 | בשנה הראשונה |
| 33,187 | 34,840 | בשנה השנייה |
| 33,685 | 35,362 | בשנה השלישית |
| 34,190 | 35,893 | בשנה הרביעית |
| 34,703 | 30,043 | בשנה החמישית |
| 29,353 | - | בשנה השישית ואילך |
| 197,815 | 170,462 | סך הכל תקבולי חכירה בלתי מהוונים |

(2) לעניין התקשרויות עם צדדים קשורים בעלי עניין ואחרים, ראה ביאור 13.

ביאור 12 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

ההרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|------------|------------|-----------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | אלפי ליש"ט | |
| 573 | 536 | 515 | א. הוצאות הנהלה וכלליות: |
| 252 | 308 | 330 | שירותי ייעוץ (ראה ביאור 13) |
| - | 19 | 16 | עמלות סוכנים |
| 825 | 863 | 861 | שונות |
| 375 | 378 | 410 | ג. הוצאות מימון: |
| 12,027 | 11,478 | 10,759 | הוצאות מימון נדחות |
| 12,402 | 11,856 | 11,169 | ריבית אגרות חוב |
| 2 | 39 | 57 | הכנסות מימון: |
| | | | ריבית על פיקדונות |

ביאור 13 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

החברה מקבלת שירותי ניהול מחברת הניהול (חברה בבעלות צד שלישי שעיקר עיסוקה הינו במתן שירותי ניהול לחברות בשליטת בעל עניין בבעלת מניות החברה). בתמורה לשירותי הניהול החברה חויבה על ידי חברת הניהול בסך של 250 אלפי ליש"ט לשנה שהסתיימה ב 31 בדצמבר, 2023 (233 אלפי ליש"ט לשנת 2022). להערכת החברה, בהתחשב בגודלה, היקף השירותים המסופקים לחברה, האחריות שבאספקת שירותי הניהול לחברה, מורכבות עסקיה וכן איכות השירותים העומדים לחברה ועלות העסקתם של העובדים אשר באמצעותם ניתנים שירותי הניהול לחברה, תומכים את דמי הניהול. יובהר, התמורה הכוללת משולמת לחברת הניהול במישרין ולא לעובדי חברת הניהול אשר באמצעותם ניתנים השירותים. ביום 30 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה תשלום שנתי נוסף בסכום של 70 אלפי ליש"ט כך שסך התשלום השנתי בגין שירותי הניהול כאמור יהיה 250 אלפי ליש"ט וזאת החל מיום 1 באפריל, 2022.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - אגרות חוב

א. הנפקה של אגרות חוב:

ביום 6 ביוני, 2018 (להלן - מועד ההנפקה) השלימה החברה גיוס פרטי של אגרות חוב בסך של 1,480,839,000 ש"ח ערך נקוב (310,000 אלפי ליש"ט לפני הוצאות הנפקה בסכום של 3,750 אלפי ליש"ט שנבעו לחברה). כמו כן ביום 24 באוגוסט 2018 נרשמו אגרות החוב כאמור למסחר בבורסת איי קיימן Cayman Islands Stock Exchange (CSX). ביום 9 בדצמבר, 2018 נרשמו אגרות החוב למסחר בבורסה לניירות ערך בישראל.

להלן התנאים העיקריים לפי שטר הנאמנות:

- שיעור הריבית הקבועה השנתית -5.1% (הריבית השנתית תופחת בשיעור של 0.8% במועד בו ירשמו אגרות החוב למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב). יצוין כי נקבעו מספר מנגנונים לשינוי בשיעור הריבית וזאת כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן ו/או בשינויים בדירוג אגרות החוב של החברה ובכל מקרה השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית.
- אגרות החוב מדורגות על ידי חברת מידרוג בע"מ ודירוגן למועד אישור הדוחות הכספיים הינו Aa3.il.
- תשלום הריבית יבוצע החל מ 10 ביולי, 2018 בכל שלושה חודשים (4 תשלומים בשנה) ועד ל- 10 ביולי 2028.
- תשלום הקרן יבוצע החל מיום 10 ביולי 2019 בכל שלושה חודשים (4 תשלומים בשנה) ועד ליום 10 ביולי 2028. שיעור הקרן הנפרע בכל מועד יהיה בשיעור של 1.045%-1.55%. וזאת למעט התשלום הראשון אשר שיעורו 0.584% והתשלום האחרון אשר שיעורו 53.914%.
- קרן אגרות החוב והריבית בגינה תהיינה צמודות לשער היציג של הליש"ט.
- אגרות החוב מובטחות במשכנתא ראשונה ויחידה על מלוא נכסי הנדל"ן של החברה וכן בשעבוד צף על כלל נכסי החברה. בנוגע לשעבוד על חשבונות החברה ראה תיאור בהמשך. במהלך הרבעון השלישי הושלם רישום השעבוד על נכסי הנדל"ן לטובת מחזיקי אגרות החוב.

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כל התקבולים השוטפים של החברה יופקדו בחשבון ייעודי של החברה בבנק ישראלי ו/או אנגלי המדורג לפחות ilAA ("חשבון התקבולים"). כל התקבולים שיופקדו בחשבון התקבולים ישמשו, מידי רבעון, לתשלום הסכומים הבאים לפי סדר הקדימות המפורט להלן: (1) תשלום בגין הוצאות הקשורות בתפעול נכסי החברה וכן הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות הקשורות לפעילות החברה בסכום מצטבר של עד 750 אלפי ליש"ט לשנה קלנדרית (900 אלפי ליש"ט לאחר רישום אגרות החוב למסחר) וכן תשלומי מע"מ בגין התקבולים, בהתאם להוראת החברה. התשלום האמור יועבר לחשבון בנק נפרד של החברה. (2) תשלומי הריבית הקרובה בגין אגרות החוב; (3) תשלומי הקרן בגין אגרות החוב הצפויה לחול בסוף אותו רבעון (4) תשלומי ריבית נטו, ככל שיתהוו בגין הלוואות Back to Back. (5) יתרת הכספים המופקדים בחשבון התקבולים יועברו לחשבון ייעודי נוסף ("חשבון המעבר"). חשבון המעבר ייפתח על שם החברה בבנק ישראלי ו/או אנגלי המדורג לפחות ilAA.

הכספים שיופקדו בחשבון המעבר ישמשו, מידי רבעון, לתשלום הסכומים הבאים לפי סדר הקדימות המפורט להלן: (1) מיסים ותשלומים לרשויות, ככל וחלים; (2) תשלומים לכרית הקרן והריבית כאמור לעיל וכן השלמת כרית ההוצאות על סך השווה ל- 100 אלפי ליש"ט במקרה בו הנאמן יעשה שימוש בכרית ההוצאות; (3) חלוקת דיבידנדים, בכפוף לתנאים המתוארים להלן ו/או החזר הלוואות בעלים; ו- (4) יתרת הכספים המופקדים בחשבון המעבר יופקדו בחשבון העודפים. החברה תהיה רשאית להשתמש בכספים שיופקדו בחשבון העודפים לביצוע רכישה עצמית של אגרות החוב או לשם פדיון מוקדם של אגרות החוב או שכספים אלו יוותרו בחשבון העודפים עד לפירעון מלא של אגרות החוב. מובהר כי החברה תוכל לעשות שימוש בכספים המופקדים בחשבון העודפים לצורך ביצוע התשלום האחרון לאגרות החוב.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

א. הנפקה של אגרות חוב: (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות על החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, ביחס לכל תקופת דוחות כספיים, כדלקמן:

1. ההון העצמי לא יפחת מ- 90 מיליון ליש"ט.
2. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- NOI מתואם¹ לא יעלה על 13.
3. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו² לא יעלה על 80%.
4. החל מהדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2019 ועד לדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2020, יחס כיסוי לשירות חוב לא יפחת מ- 1.03. החל מהדוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2021, יחס כיסוי לשירות חוב לא יפחת מ- 1.05.
5. יחס הון עצמי למאזן (היחס שבין ההון העצמי של החברה לתקופה מסוימת לבין סך נכסי החברה בניכוי הסכומים המופקדים בחשבון כרית הקרן והריבית, בכרית ההוצאות ובחשבון העודפים, והכל בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה) לא יפחת מ-15%.

להלן הנתונים הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בהתייחס לאמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל:

1. ההון העצמי של החברה הינו כ- 179 מיליון ליש"ט.
2. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- NOI מתואם הינו כ- 6.47.
3. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו הינו כ- 55%.
4. יחס כיסוי לשירות חוב -1.12. התזרים הפנוי³ של החברה לתקופה של ארבעה רבעונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-33 מיליון ליש"ט.
5. יחס הון עצמי למאזן הינו כ- 43%.

אי לכך, לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב.

יצוין כי למעט אמת המידה כאמור בסעיף 4 לעיל הנוגעת ליחס כיסוי, פירעון מיידי יחול אם הפרה החברה אמות המידה כאמור במשך שני רבעונים רצופים. בקשר לסעיף 4 לעיל הנוגעת ליחס כיסוי לשירות החוב, פירעון מיידי יחול אם הפרה החברה את אמת המידה במשך שלושה רבעונים רצופים.

כמו כן נקבעו במסגרת שטר הנאמנות עילות מקובלות לפירעון מיידי המקנות למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי את יתרת הסכום המגיע למחזיקים, לרבות, אם חברת Volkswagen UK חדלה מלהיות בשליטת קבוצת Volkswagen העולמית.

בנוסף לאמור לעיל, על החברה קיימת הגבלה בגין חלוקות דיבידנד. החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה בגין שנת כספים מסוימת בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. ההון העצמי במאזן של החברה, בניכוי סכום החלוקה הצפויה, לא יפחת מ- 100 מיליון ליש"ט.
2. יחס כיסוי לשירות החוב אינו פוחת מ- 1.1.
3. יחס כיסוי לשירות החוב החזוי (לתקופה של ארבעה רבעונים שלאחר מועד הבדיקה) אינו פוחת מ- 1.1.

במהלך שנת 2023 עמדה החברה באמות מידה אלו וחילקה דיבידנד בסך 3,100 אלפי ליש"ט.

¹ **NOI מתואם** - לגבי מועד חישוב מסוים, נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם בתוספת הכנסות החברה ממכירת זכויות בנכסים בניכוי עלויות מכירת הזכויות בנכסים ובניכוי יתרת עלותן ההיסטורית של הזכויות בנכסים, המחושב לפי ארבעת הרבעונים שהסתיימו במועד חישוב NOI המתואם. יובהר כי ברכישת נכס אחד או יותר במהלך השנה, יחושב ה-NOI המתואם של הנכס או הנכסים בהתאם להיקף ה-NOI מתקופת הרכישה ועד למועד הדוח הכספי בגילום שנתי.

² **CAP נטו** - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (בתוספת הלוואות בעלים צמיתות) לפי הדוחות הכספיים האחרונים, סקורים או מבוקרים, שפורסמו ובתוספת ו/או בניכוי מסים נדחים לזמן ארוך בזכות ו/או בחובה (בהתאמה) בדוח על המצב הכספי;

³ **תזרים פנוי** - סך הכנסות החברה לתקופה מסוימת בניכוי הוצאות תפעוליות, בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות ובניכוי תשלומי מיסים לאותה התקופה אך ללא ניכוי תשלומי הריבית נטו, ככל שיתהוו, בגין שיתהוו, BTB.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

ב. החל ממועד הנפקת אגרות החוב, תעביר החברה בסמוך לאחר כל תשלום קרן ו/או ריבית של אגרות החוב את תשלומי כרית הקרן והריבית בהתאם לסדר קדימות התשלומים המפורט לעיל, לחשבון בנק שייפתח על-ידי הנאמן ועל שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (להלן - "חשבון כרית הקרן והריבית") תשלומים אלו מוצגים ביתרת מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך למעט תשלומי מע"מ שוטפים אשר מוצגים ביתרת מזומן מוגבל בזמן קצר, ועל כן נוצר גרעון בהון החוזר של החברה. כמו כן תקבולי שכירות מראש אשר מקבלת החברה מידי רבעון אינם מהווים התחייבות פיננסית.

ביאור 15 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 29 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 850,000 ליש"ט. ביום 3 באפריל 2023 חולק הדיבידנד בפועל.

ביום 25 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 850,000 ליש"ט. ביום 2 ביוני 2023 חולק הדיבידנד בפועל.

ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 850,000 ליש"ט. ביום 8 בספטמבר 2023 חולק הדיבידנד בפועל.

ביום 29 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 550,000 ליש"ט. ביום 14 בדצמבר 2023 חולק הדיבידנד בפועל.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 850,000 ליש"ט.

ב. במהלך שנת 2021 נודע לחברה כי בעליה של קרקע, הממוקמת בסמוך לאחד מנכסי החברה, ("הקרקע" ו"בעל הקרקע", בהתאמה), מעוניין בפיתוח האזור בסביבת הקרקע תוך שינוי ייעוד של חלק מהקרקעות הסמוכות לקרקע שיהיו בעיקרן למגורים, ובכלל זה קרקע שבבעלות החברה. עוד נודע לחברה, כי בעל הקרקע החל לפעול בנושא מול הרשויות לצורך קבלת האישורים וההיתרים המתאימים למהלך המתוכנן כאמור. לצורך היערכות למצב בו יאושר התכנון כאמור על-ידי הרשויות, החלה החברה בבחינה של האפשרויות העומדות בפניה אם וכאשר תובא אפשרות זו לפתחה תוך מיקסום עניינה של החברה באופן מיטבי. בחינה כאמור כוללת התייעצות עם יועצים חיצוניים מומחים ובכללם, בין היתר, מעריכי שווי, יועצים משפטיים ומומחי תכנון ומיסוי, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 ההוצאות כאמור הסתכמו בסכום שאינו מהותי לחברה. במהלך חודש אפריל 2022 התקבלה בחברה פניה ראשונית מאת בעל הקרקע. החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה תוך מקסום עניינה באופן מיטבי. בשלב זה, מעריכה החברה כי אין השפעה על שווי הנכס האמור.

ג. ביום 23 בדצמבר, 2021, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם בעל עניין בחברה בהסכם למתן שירותי יעוץ ללא תמורה בקשר עם שינוי ייעוד הקרקע כמתואר לעיל. היקף השירות שניתן במהלך תקופת הדוח ולאחריה אינו מהותי.

Chamoss International Limited

נספח א

תרגום דוחות כספיים לשקלים חדשים

ליום 31 בדצמבר 2023

Chamoss International Limitedדוחות על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|-------------------------------|-----------|-------|---|
| 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| (מבוקר) | | | |
| נכסים | | | |
| נכסים שוטפים: | | | |
| 2,496 | 467 | 5 | מזומנים |
| - | 411 | | חייבים |
| 9,107 | 12,315 | | נכס לזמן קצר בגין עלייה מובטחת בשכר דירה |
| 7,086 | 29,126 | 14ב | מזומן מוגבל בשימוש |
| 18,689 | 42,318 | | סה"כ נכסים שוטפים |
| נכסים לא שוטפים: | | | |
| 1,667,780 | 1,814,327 | 6 | נדל"ן להשקעה |
| 78,916 | 73,726 | | נכס בגין עלייה מובטחת בשכר דירה |
| 97,152 | 93,559 | 14ב | מזומנים והשקעות מוגבלים בשימוש לטובת אג"ח |
| 1,843,848 | 1,981,612 | | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| 1,862,537 | 2,023,930 | | סה"כ נכסים |
| התחייבויות והון | | | |
| התחייבויות שוטפות: | | | |
| 73,428 | 69,577 | | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 32,734 | 37,526 | | הכנסות מראש בגין דמי שכירות |
| 10,661 | 11,202 | 7 | זכאים ויתרות זכות |
| 7,107 | 23,738 | | הפרשה למיסים שוטפים |
| 7,086 | 7,980 | | התחייבות בגין מסים עקיפים |
| 131,016 | 150,023 | | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| התחייבויות לא שוטפות: | | | |
| 1,020,960 | 1,045,261 | 14א | אגרות חוב |
| 1,020,960 | 1,045,261 | | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| הון המיוחס לבעלי מניות החברה: | | | |
| (*) - | (*) - | 9 | הון מניות |
| (99,451) | (99,451) | | קרן הון בגין עסקה עם החברה האם |
| 206,213 | 206,213 | | פרמיה על מניות |
| (193,229) | (128,460) | | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| 797,028 | 850,345 | | יתרת רווח |
| 710,561 | 828,647 | | סה"כ הון |
| 1,862,537 | 2,023,931 | | סה"כ התחייבויות והון |

(*) פחות מאלף.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

Chamoss International Limited

דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שנסתיימה | | | ביאור | |
|----------------|----------|----------|-------|--|
| ביום 31 בדצמבר | | | | |
| 2021 | 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| | (מבוקר) | | | |
| 130,519 | 126,410 | 145,340 | | הכנסות מדמי שכירות |
| (3,910) | (3,582) | (3,952) | 12 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 507 | - | - | 15ב | הכנסות אחרות, נטו |
| 127,116 | 122,828 | 141,388 | | רווח תפעולי (לפני שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה) |
| 37,049 | (9,784) | (4,585) | 6 | רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 164,165 | 113,044 | 136,803 | | רווח (הפסד) מפעולות רגילות |
| 9 | 162 | 262 | 12 | הכנסות מימון |
| (55,106) | (49,216) | (51,260) | 12 | הוצאות מימון |
| (55,097) | (49,054) | (50,998) | | הוצאות מימון, נטו |
| - | (15,272) | 4,103 | | רווח (הפסד) משערוך נכס פיננסי נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 109,068 | 48,718 | 89,908 | | רווח לתקופה לפני מס |
| (14,405) | (14,301) | (22,163) | 8 | הוצאות מס |
| 94,663 | 34,417 | 67,745 | | רווח לשנה |
| (31,791) | 6,266 | 64,769 | | רווח (הפסד) כולל אחר |
| 62,872 | 40,683 | 132,514 | | סה"כ רווח כולל לשנה |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

Chamoss International Limited**דוחות על השינויים בהון**

| הון מניות אלפי ש"ח | קרן הון בגין עסקה עם החברה האם אלפי ש"ח | קרן הון בגין הפרשי תרגום אלפי ש"ח | יתרת רווח אלפי ש"ח | פרמיה אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח | |
|-----------------------|---|--|-----------------------|-------------------|------------------|--|
| - | (99,451) | (167,704) | 694,794 | 206,213 | 633,852 | יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר) |
| - | - | - | 94,661 | - | 94,661 | רווח ורווח כולל לשנה |
| - | - | - | (13,100) | - | (13,100) | חלוקת דיבידנד |
| - | - | (31,791) | - | - | (31,791) | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| - (*) | (99,451) | (199,495) | 776,355 | 206,213 | 683,622 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר) |
| - | - | - | 34,417 | - | 34,417 | רווח ורווח כולל לשנה |
| - | - | - | (13,744) | - | (13,744) | חלוקת דיבידנד |
| - | - | 6,266 | - | - | 6,266 | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| - (*) | (99,451) | (193,229) | 797,028 | 206,213 | 710,561 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר) |
| - | - | - | 67,745 | - | 67,745 | רווח ורווח כולל לשנה |
| - | - | - | (14,428) | - | (14,428) | חלוקת דיבידנד |
| - | - | 64,769 | - | - | 64,769 | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| - (*) | (99,451) | (128,460) | 850,345 | 206,213 | 828,647 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר) |

(*) פחות מאלף

Chamoss International Limited**דוחות על תזרימי המזומנים**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (מבוקר) | |
| 135,500 | 131,670 | 153,113 |
| - | - | (6,278) |
| 289 | 315 | 252 |
| 135,789 | 131,985 | 147,087 |
| 9 | 162 | 202 |
| - | (548) | (473) |
| (1,569) | (2,134) | (4,865) |
| (1,560) | (2,520) | (5,136) |
| (54,711) | (48,348) | (50,347) |
| (66,042) | (66,700) | (79,618) |
| (13,100) | (13,744) | (14,227) |
| (133,853) | (128,792) | (144,192) |
| 376 | 673 | (2,241) |
| 1,476 | 1,635 | 2,496 |
| (217) | 188 | 212 |
| 1,635 | 2,496 | 467 |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
תשלומי מיסים שוטפים
תנועה נטו בגין מסים עקיפים

מזומנים נטו מפעילות שוטפת**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

תקבולי ריבית
השקעה בנדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים ופיקדונות המוגבלים בשימוש

מזומנים נטו לפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

תשלומי ריבית
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד
מזומנים נטו לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

Chamoss International Limited**דוחות על תזרימי המזומנים**

(המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

| לשנה שנסתיימה | | |
|----------------|----------|----------|
| ביום 31 בדצמבר | | |
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (מבוקר) | |
| 94,663 | 34,417 | 67,745 |
| 7,012 | 7,314 | 9,863 |
| (37,049) | 9,784 | 4,585 |
| - | 15,272 | (4,103) |
| 14,405 | 14,301 | 22,153 |
| 55,106 | 49,216 | 51,260 |
| (9) | (162) | (262) |
| 134,128 | 130,142 | 151,241 |
| 156 | - | (349) |
| 1,216 | 1,528 | 2,221 |
| 135,500 | 131,670 | 153,113 |

רווח לתקופה
 התאמות בנכס בגין עלייה מובטחת בשכר דירה
 הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדלן להשקעה
 הפסד (רווח) משערוך נכס פיננסי נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 תנועה במיסים נדחים ושוטפים
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
 עלייה בזכאים, יתרות זכות והכנסות מראש

מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים****ביאור 1 - כללי**

Chamoss International Limited (להלן - "החברה") הינה חברה אשר התאגדה ביום 4 בינואר, 2005 באיי הבתולה הבריטיים כחברה פרטית מוגבלת במניות.

ביום 6 ביוני, 2018 (להלן - מועד ההנפקה) השלימה החברה גיוס פרטי של אגרות חוב בסך של 1,480,839,000 ש"ח ערך נקוב (310,000 אלפי ליש"ט לפני הוצאות הנפקה בסכום של 3,750 אלפי ליש"ט שנבעו לחברה).

כמו כן, ביום 24 באוגוסט 2018 נרשמו אגרות החוב כאמור למסחר בבורסת איי קיימן Cayman Islands Stock Exchange (CSX). ביום 9 בדצמבר 2018 נרשמו אגרות החוב למסחר בבורסת ניירות הערך של ישראל.

חברת האם של החברה הינה Elderfield Properties Limited, הרשומה בגיברלטר (להלן: "חברת האם" או "בעלת מניות בחברה"). נכון למועד אישור דוחות הכספיים אלה אין לחברה בעל שליטה סופי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך בישראל).

החברה מחזיקה (בדרך של בעלות ו/או חכירה לדורות), בפורטפוליו המכיל שמונים וחמישה (85) נכסי נדל"ן הממוקמים ברחבי בריטניה המושכרים לקבוצת Volkswagen Group United Kingdom Limited (להלן - "קבוצת VW") חברה בת של קבוצת Volkswagen העולמית, אשר משמשים כאלומות תצוגה ומכירה של רכבי קבוצת Volkswagen העולמית. לפרטים נוספים בדבר הסכם השכירות עם פולקסווגן ראה ביאור 12(ב)(1). החברה פועלת במגזר אחד כמפורט לעיל, ולפיכך לא מוצג מידע על מגזרים נוספים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

(1) מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ז' להלן.

(2) יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

(3) תרגום הדוחות הכספיים של החברה לשקלים:

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, תאגיד מדווח אשר לא נמנה המטבע שבו מוצגים הדוחות עם אחד המטבעות המנויים בתוספת לתקנות (שקל, דולר ארה"ב, אירו), יובאו הדוחות בערכים שקליים. מאחר ומטבע הפעילות של החברה הינו ליש"ט, הדוחות הכספיים של החברה כוללים נספח תרגום לשקלים (נספח א').

תרגום הדוחות הכספיים בוצע בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 21 השפעת השינויים בשעורי חליפין של מטבע חוץ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך):

(3) תרגום הדוחות הכספיים של החברה לשקלים: (המשך)

תרגום התוצאות ומצבה הכספי של החברה במטבע הפעילות (ליש"ט) למטבע ההצגה (ש"ח) בוצע כדלקמן:

- (1) נכסים והתחייבויות בכל תאריך מאזן כולל מספרי השוואה תורגמו לפי שער סגירה בכל תאריך מאזן;
- (2) הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח הרווח והפסד, כולל מספרי השוואה, תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם שערי החליפין הינם מהותיים, הכנסות והוצאות תורגמו לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן;
- (3) הון מניות, קרנות הון ועסקאות הוניות אחרות תורגמו לפי שער חליפין במועד העסקה
- (4) רווח לכל תקופה תורגם בהתאם לפסקה (2) לעיל.
- (5) כל הפרשי השער שנוצרו סווגו כסעיף נפרד בהון העצמי.

שערי החליפין של ש"ח לליש"ט הם כלהלן:
 ליום 31 בדצמבר, 2023: 4.62 ליום 31 בדצמבר, 2022: 4.24
 ממוצע בשנת 2023: 4.59, ממוצע בשנת 2022: 4.15, ממוצע בשנת 2021: 4.44.

ב. מטבע הפעילות:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות של החברה הינו לירה שטרלינג (להלן - "ליש"ט").

ג. מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי.
 מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי החברה הנובעים משטר הנאמנות של אגרות החוב, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי

ד. חכירות:

החברה התקשרה בחוזי חכירה מסחריים של הנדל"ן להשקעה שלה. הנכסים המוחכרים נכללים בנדל"ן להשקעה במסגרת הדוח על המצב הכספי.
 החכירה מסווגת כחכירה תפעולית.

ה. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי הינו שנה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ז. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, החברה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

ז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ההתחייבויות הפיננסיות בעלות מופחתת, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

ח. תקבולי ותשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ט. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים:

החברה יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

עד וכולל שנת 2018 החברה לא יצרה מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה מאחר והחברה מחזיקה נכסי מקרקעין הממוקמים בבריטניה אשר לגביהם לא חל בעת מכירה מס רווח הון וזאת לפי הדין אשר היה קיים בתקופה זאת. בחודש אפריל 2019 שונה הדין כאמור. להרחבה ראה ביאור 9 להלן.

י. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות (עלייה מובטחת בשכר דירה) לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות. החברה מבצעת התאמה לשווי ההוגן של הנדל"ן לצרכי הדוחות הכספיים בכדי למנוע "מדידה כפולה" (Double counting) של היתרה הנובעת מעלייה מובטחת בשכר הדירה אשר מוכרת בנפרד מהשווי ההוגן של הנדל"ן.

הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

יא. מדידת שווי הוגן:

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

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

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

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

• **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתחייב לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

• **תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

• **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

ג. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

• תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) (המשך):

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

ביישום המדיניות החשבונאית, המתוארת בביאור 2, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. טכניקת ההערכה ששימשו לקביעת השווי ההוגן וההנחות המהותיות ששימשו ליישום טכניקת ההערכה מתוארות בביאור 6.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים והשלכות הנובעות מתנאי הסכם שכירות ראשי (Lease Master) כמתואר בביאור 12(ב)(1) להלן, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים****ביאור 5 - מזומנים**

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,496 | 467 |

מזומנים בבנק

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה:

פורטפוליו הנכסים של החברה מורכב מ- 85 נכסים. 74 נכסים מוחזקים בבעלות מלאה ו- 11 - בחכירה לדורות (בין 40 עד 999 שנים). הנכסים מפוזרים ברחבי אנגליה, סקוטלנד וויילס. הנכסים ממוקמים במגוון אזורים, ממרכזים עירוניים ופארקים מסחריים, לאתרים מחוץ לעיר בתחומי מגורים.

כל נכסי הפורטפוליו מושכרים לקבוצת VW שהינה השוכר היחיד לנכסי החברה בהסכם אב ראשי (Master Lease). לפרטים נוספים ראה ביאור 12(ב)(1).

| אלפי ש"ח | |
|-----------|---------------------------------|
| 1,663,698 | יתרה ליום 1 בינואר 2022 |
| 548 | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| (9,784) | הפסד משערוך נדל"ן להשקעה |
| 13,318 | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| 1,667,780 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 |
| 473 | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| (4,585) | הפסד משערוך נדל"ן להשקעה (*) |
| 150,659 | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| 1,814,327 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 |

(*) עיקר השינוי בהערכת השווי נובע כתוצאה מעליה בשיעורי היוון וזאת לאור מגמות בשוק בו פועלת החברה וכן לאור העובדה כי נכסי החברה מושכרים בדמי שכירות גבוהים מהשוק והתקצרות של תקופת השכירות משפיעה על השווי של הנכסים.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

התאמת הערכת שווי הוגן שבוצעה לשווי הוגן לצרכים חשבונאיים:

| אלפי ש"ח | הערכת שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 |
|------------------|---|
| 1,900,368 | <u>התאמות:</u> |
| (12,315) | נכס לזמן קצר בגין עלייה מובטחת בשכר דירה |
| (73,726) | נכס לזמן ארוך בגין עלייה מובטחת בשכר דירה |
| (86,041) | סה"כ התאמות |
| <u>1,814,327</u> | שווי הוגן לצרכים חשבונאיים ליום 31 בדצמבר 2023 |

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - שווי הוגן ברמה 3:

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, מועדי חידוש הסכמי השכירות וכן מגבלות על פי הסכם השכירות הראשי הקיים והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס והסכם השכירות הקיים ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב הערכות השווי שבוצעה ליום 30 ביוני, (על בסיס ממוצע משוקלל):

- המעריכים השתמשו, בין היתר, בשיעור תשואה נטו (Net Initial Yield) לקביעת שווי הנכסים. שיעור תשואה נטו הינו היחס בין הכנסות מהשכרה נטו לבין מחיר הרכישה ברוטו של נכס (ערך הנכס הכולל את עלות הרוכש). בהתאם לכך, מעריך השווי מנכה את עלויות הרוכש מהערך של הנכס אשר מחושב על ידי היוון דמי השכירות בשיעור תשואה וזאת כדי לשקף את השווי ההוגן של הנכס.

שיעורי התשואה אשר שימשו את מעריך השווי הינם:
 שיעור תשואה התחלתי נטו (Net Initial Yield) - 8.03% (2022) - 7.48%
 שיעור תשואה טרמינלי (Reversion Yield) - 4.73% (2022) - 4.41%

יצוין כי עלייה בשיעור ההיוון הטרמינלי הינה בהתאם לראיות ומגמות בסקטור בו פועלת החברה אשר זוהו בתקופה עד ובסמוך למועד ביצוע הערכת השווי.

- כמו כן בהתחשב במגבלות הקיימות בהסכם השכרה ראשי Master Lease (כמפורט בביאור 12(ב)) בדוחות השנתיים כגון אי יכולת החברה לממש נכסים מתוך הפורטפוליו, החברה מעריכה כי משתמשי השוק יקחו בחשבון את המגבלות כאמור בתמחור הנכסים ולכן שווי ההוגן נקבע בהנחה של מכירת מלוא הפורטפוליו של נכסים, ולאור זאת הופחת השווי המלא בשיעור של 12.5% (2022) - 12.5%, וכן בהנחה כי המכירה תתבצע על ידי מכירת הבעלות בחברה ועל כן עלויות הרוכש נמוכות יותר מאשר עלויות רכישה מלאות. בהתאם להערכת הנהלת החברה, עלויות רכישה מלאות גבוהות בסכום של כ- 22 מיליון פאונד מאשר עלויות רכישה מופחתות.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים****ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

ב. להלן ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב הערכות השווי שבוצעה ליום 30 ביוני, 2023 (על בסיס ממוצע משוקלל): (המשך)

- מחירי השכירות בתקופת ההסכם, צמודים למדד המחירים הידוע RPI של חודש יוני באותה שנה, הכל באופן שדמי השכירות גדלים בשיעור שנתי, כך שלא יפחתו מ- 101.5% ולא יעלו על 105% מדמי השכירות ששולמו בגין השנה החולפת. בהערכת השווי נלקחה הנחה של עלייה של 5% במדד לצורך חישוב התשואות.
- דמי שכירות שוק נטו משוערים של הנכסים לתום תקופת הסכם השכירות הקיים הינו 22,310,000 ליש"ט (2022 - 21,285,000 ליש"ט).

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, בחנה החברה את ההנחות שבבסיס עבודת הערכת השווי שבוצעה ליום 30 ביוני 2023, ולא חלו שינויים מהותיים בהנחות ההנהלה ובנתוני השוק.

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון, ובמידת הצורך מבוצעים התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה. מתקופה לתקופה, בוחנת החברה את השינויים בשווי ההוגן של הפריטים הנמדדים ביחס למחקרי שוק, שינוי בשיעור ההיוון ועוד.

ג. שעבודים - ראה ביאור 11(א).

ד. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - שווי הוגן ברמה 3.

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|-----------------------|-----------------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 10,603 | 10,739 |
| 58 | 462 |
| <u>10,661</u> | <u>11,201</u> |

ריבית לשלם בגין אגרות חוב
אחרים

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים****ביאור 8 - מסים על הכנסה****חוקי המס החלים על החברה:**

החברה הינה חברה המאוגדת בא"י הבתולה הבריטית. עד לפני יום 6 באפריל, 2020 חל על החברה משטר מס הכנסה ולא מס חברות. החל מתאריך האמור, כל החברות נכנסו למשטר מס חברות עם שיעור מס של 19%. בחודש יוני, 2021 אושר כי שיעור מס חברות יעלה לשיעור של 25% החל מחודש אפריל 2023. להערכת החברה, לשינוי בשיעור המס אין השפעה על דוחות הכספיים.

לעניין מס בגין מכירת נכסים עד וכולל שנת 2018, החברה הייתה פטורה ממס רווחי הון. החל מיום 6 באפריל, 2019 תושבי חוץ שמחזיקים נדל"ן בבריטניה חייבים במס רווח הון על רווחים מהשקעתם בבריטניה. על רווחים אלה יחול מס בשיעור של 19%. עלות הנכס לצורך חישוב רווחים תהיה שווי שוק של נכסים אלה, העדכני ליום 5 באפריל, 2019 (כפי שנכלל בדוח הכספי של החברה ליום 31 במרץ, 2019, קרי סך של 454 מיליוני ליש"ט). כתוצאה מכך רק רווחים על נכסים שמקורם החל מ-5 באפריל, 2019 חייבים במס בבריטניה. ממועד האמור נבע לחברה הפסד נטו משערוך נכסי נדל"ן אשר בבעלותה. מאחר והחברה לא צופה כי תיווצר לה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפסד אילו החברה הייתה מוכרת את הנכסים כאמור, לא יצרה החברה נכס מס נדחה.

התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|----------------|---------------|---------------|---|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 109,068 | 48,718 | 89,908 | רווח או הפסד לפני מיסים על הכנסה |
| 20,724 | 9,256 | 21,139 | רווח או הפסד מוכפל בשיעור המס הרגיל באנגליה -19% |
| | | | <u>סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:</u> |
| (5,706) | 1,856 | 872 | התאמת שווי הוגן |
| - | 2,902 | (780) | הפסד משערוך נכס פיננסי נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| (613) | 287 | 932 | אחרות |
| <u>14,405</u> | <u>14,301</u> | <u>22,163</u> | סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח או הפסד |

במהלך שנת 2022 ניצלה החברה את מלוא ההפסדים המועברים לצרכי מס.

ביאור 9 - הון

הון המניות הרשום מורכב מ-49,990 מניות רגילות בנות 1 דולר ארה"ב ערך נקוב ו-10 מניות מיוחדות (*) בנות 1 דולר ערך נקוב.
הון המניות המונפק והנפרע מורכב מ-2 מניות בת 1 דולר ארה"ב ערך נקוב ו-10 מניות מיוחדות (*) בנות 1 דולר ערך נקוב.

(*) מניות מיוחדות:

המניות המיוחדות מוחזקות על ידי קבוצת VW.

למחזיק במניה מיוחדת קיימת זכות הצבעה מוגבלת.

המחזיק במניה מיוחדת יהיה רשאי למנות דירקטור לדירקטוריון.

המחזיק במניה מיוחדת יהיה זכאי לקבל דיבידנד קבוע בסך של 1 סנט למניה מיוחדת בתום כל שנת כספים, אך לא יוכל להשתתף ברווחי החברה.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,496 | 467 |
| 7,086 | 7,980 |
| 9,582 | 8,447 |

נכסים פיננסייםמזומן וחייבים בעלות מופחתת:

מזומן

פיקדונות

התחייבויות פיננסיותהתחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת:

אגרות חוב

זכאים ויתרות זכות

| | |
|-----------|-----------|
| 1,094,387 | 1,114,838 |
| 17,745 | 18,719 |
| 1,112,132 | 1,133,557 |

ב. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הסכומים המוצגים כוללים גם את תשלומי הריבית הצפויים

31 בדצמבר, 2023

| עד שנה | משנה עד שנתיים | משנתיים עד 3 שנים | מ-3 עד 4 שנים | מ-4 עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
|----------|----------------|-------------------|---------------|---------------|------------|-----------|
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| 7,980 | - | - | - | - | - | 7,980 |
| 116,770 | 118,175 | 119,885 | 121,631 | 842,002 | - | 1,318,463 |
| 124,750 | 118,175 | 119,885 | 121,631 | 842,002 | - | 1,326,443 |

מיסים עקיפים לשלם

אגרות חוב

31 בדצמבר, 2022

| עד שנה | משנה עד שנתיים | משנתיים עד 3 שנים | מ-3 עד 4 שנים | מ-4 עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ |
|----------|----------------|-------------------|---------------|---------------|------------|-----------|
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| 7,086 | - | - | - | - | - | 7,086 |
| 55 | - | - | - | - | - | 55 |
| 119,715 | 107,094 | 108,383 | 109,951 | 111,553 | 772,231 | 1,328,927 |
| 126,856 | 107,094 | 108,383 | 109,951 | 111,553 | 772,231 | 1,336,068 |

מיסים עקיפים לשלם

זכאים ויתרות זכות

אגרות חוב

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

| שווי הוגן (רמה 1) | | ערך בספרים | |
|-------------------|---------|----------------|-----------|
| ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | |
| 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | |
| 1,160,894 | 983,988 | 1,094,387 | 1,114,838 |

אגרות חוב

פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים אלה או ההתחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

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

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | |
|---------------------|-------|-------|------|
| רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| אלפי ש"ח | | | |

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

| | | | |
|--------|---|-----------|-----------|
| 70,843 | - | - | - |
| - | - | 1,814,327 | 1,814,327 |

השקעות מוגבלות בשימוש לטובת האג"ח נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 6)

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | |
|---------------------|-------|-------|------|
| רמה 1 | רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
| אלפי ש"ח | | | |

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

| | | | |
|--------|---|-----------|-----------|
| 66,911 | - | - | - |
| - | - | 1,667,780 | 1,667,780 |

השקעות מוגבלות בשימוש לטובת האג"ח נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 6)

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. שעבודים וערבויות:

התחייבות בגין האג"ח סדרה א מובטחות בשעבוד ראשון ויחיד, על שמונים וחמישה נכסי נדל"ן של החברה ("הנכסים המשועבדים") וכן שעבוד כל זכויות החברה לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח הנכסים המשועבדים, זכויות קדימה ו/או כל זכות לקבלת תזרים הנובע מהנכסים המשועבדים ו/או זכות לקבלת תקבולי ביטוח, ככל שיתקבלו.

שעבוד יחיד קבוע וראשון על חשבון התקבולים, חשבון המעבר, חשבון העודפים וחשבון כרית הקרן והריבית וכן שעבוד שוטף על הנכסים המופקדים בחשבונות אלו (שייווצר באמצעות השעבוד הצף כמפורט להלן) וכן שעבוד זכויות החברה (ככל שיהיו) כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות.

אגרת חוב היוצרת שעבוד צף בדרגה ראשונה יחיד וללא הגבלה בסכום על כל נכסי החברה (Assets and undertakings), לרבות כל הזכויות של החברה כנגד צדדים שלישיים כפי שיהיו ו/או כפי שיווצרו מעת לעת לרבות טובות הנאה מהסכמים וזכויות החברה לקבל תקבולים ולרבות בטוחות שקיבלה החברה להבטחת זכויותיה בקשר עם שכירויות של הנכסים המשועבדים.

ב. התקשרויות:

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW:

כל נכסי הפורטפוליו מושכרים לקבוצת VW שהינה השוכר היחיד לנכסי החברה. נכסי הפורטפוליו, כאמור, משמשים את זכייני קבוצת VW כאולמות תצוגה למכירת כלי-רכב מתוצרת Volkswagen AG. נכסי הפורטפוליו מושכרים מכוח הסכמי שכירות נפרדים ("הסכמי השכירות הפרטניים") החלים על כל אחד מהנכסים וכן מכוח הסכם אב ("הסכם האב"), המתייחס למכלול הנכסים והכולל מנגנונים שונים המתייחסים להסכמי השכירות כולם (הסכמי השכירות הפרטניים והסכם האב ביחד - "הסכמי השכירות").

1. הסכמי השכירות הפרטניים:

הסכמי השכירות הפרטניים, אשר מתייחסים לכל נכס בנפרד אך זהים בתנאיהם המהותיים האחד לאחר (למעט בקשר עם סכום דמי השכירות), קובעים את תנאי השכירות התפעוליים בקשר לנכסים השונים. להלן מובאים בתמצית התנאים העיקריים מכוח הסכמי השכירות הפרטניים:

א. תקופת השכירות:

תקופת השכירות הקבועה בכל הסכמי השכירות הפרטניים היא אחידה, ומסתיימת (בכפוף להתאמות שיפורטו מטה) ביום 27 באוקטובר, 2028.

ב. דמי השכירות:

דמי השכירות נקבעו לגבי כל נכס בנפרד, כמצוין בהסכם השכירות הפרטני המתייחס לאותו נכס והם משולמים מראש בגין כל רבעון בתשלום אחד עבור כל הנכסים.

דמי השכירות מתעדכנים אחת לשנה בחודש אוקטובר על-ידי הצמדתם למדד המחירים הידוע כ- RPI INDEX (THE UNITED KINGDOM'S ALL ITEMS RETAIL PRICES INDEX) של חודש יוני באותה שנה, הכל באופן שדמי השכירות גדלים בשיעור שנתי, כך שלא יפחתו מ- 101.5% ולא יעלו על 105% מדמי השכירות ששולמו בגין השנה החולפת. בחודש אוקטובר בכל שנה בתקופת השכירות מתבצעת התאמת דמי השכירות לעלייה במדד כמפורט לעיל.

כן יותאמו כלפי מעלה דמי השכירות, לפי מנגנון שנקבע בהסכמי השכירות הפרטניים במקרה בו השווי הנכסי של קבוצת VW יפחת מסכום מסוים הקבוע בהסכם, וזאת כתוצאה משינוי מבני בקבוצת VW או הפסקת פעילותה כיבואן של רכבי VW או שתחדל להיות חלק מ-Volkswagen AG.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

1. הסכמי השכירות הפרטניים (המשך)ג. המחאה ושכירות משנה

קבוצת VW אינה רשאית להמחות את זכויותיה על-פי אילו מהסכמי השכירות, אלא אם קיבלה לכך את הסכמת החברה מראש. החברה מחויבת שלא לסרב להמחאה כאמור אלא מטעמים סבירים (בהסכם נקבעו קריטריונים שונים לקביעת סבירות הסיכוי). קבוצת VW רשאית להשכיר בשכירות משנה כל מושכר (או חלק ממושכר) מבלי להידרש לאישור מהחברה.

ד. השימוש במושכר

על-פי הסכמי השכירות הנכסים המושכרים ישמשו אך ורק כאולמות תצוגה למכירת כלי רכב חדשים (בהתאם להגדרה המפורטת בהסכמי השכירות). קבוצת VW תישא בכל ההוצאות, העלויות והמס (ביחד "העלויות הנלוות") אשר יחולו בגין תפעול הנכס.

ה. הוצאות והתחייבויות אחרות החלות על השוכר:

קבוצת VW אחראית לכיסוי ההוצאות הקשורות בנכסים, לרבות תשלומים שינבעו משינויים בנכס. כן אחראית קבוצת VW לתיקון כל ליקוי בנכסים, לגרם, לכך שהשימוש בנכסים לא יגרם להפרה של איזו הוראת דין רלוונטית ולעשות כל פעולה שתמנע הפרה כאמור לרבות בכל הקשור לנושאים תכנוניים, נושאי איכות סביבה, הוראות בטיחות שונות וכיוצא בזאת. בנוסף, מחויבת קבוצת VW לבטח על חשבונה את הנכסים, בביטוחים מקיפים אשר הוגדרו בהסכמים ובאופן שהחברה (ביחד עם שוכר הנכס) תהיה מוטבת יחדיו בגין אותן פוליסות ביטוח.

ו. שינויים במושכר

קבוצת VW אינה רשאית לבצע שינויים באיזה מהמושכרים אשר עלולים לשנות לרעה את שווי המושכרים ו/או שעלולים להיות להם השפעה מיסויית שלילית על החברה. שינויים אחרים ניתנים לביצוע על-ידי קבוצת VW ללא קבלת הסכמת החברה, בכפוף לכך שינתן לחברה מידע מלא אודות השינויים האמורים.

ז. הפרת ההסכם על-ידי השוכר

בכל מקרה של איחור בתשלום דמי השכירות על-ידי השוכר מעל ל- 3 ימים וכן בהפרת השוכר את אי אילו התחייבויות השוכר בהסכם השכירות הפרטני, לרבות התחייבויות השוכר כאמור בסעיפים א עד ו לעיל, רשאית החברה, כבעלת הנכס בהתאם לדין האנגלי, לבטל (forfeit) את הסכם השכירות הפרטני בנכס ולתפוס את הנכס נשוא הסכם השכירות הפרטני. במקרה של אי תשלום החברה לא נדרשת לתת לשוכר כל התראה בגין תפיסת הנכס כאמור. עוד יצוין כי בהתאם להסכם האב כמפורט להלן, בקרות ביטול (forfeiture) כאמור על-ידי החברה באחד נכסי הפורטפוליו בגין אי תשלום ו/או התחייבות השוכר כאמור בסעיף ג לעיל, תישלל מקבוצת VW האפשרות לממש את אחת או כל זכויותיה המצויות בסעיפים ב, ג, ו- ד לעיל. יצוין כי על-פי הדין האנגלי במקרה של ביטול כאמור רשאי השוכר לפנות לבית משפט לצורך קבלת פטור (relief) מהביטול כאמור, זאת בתנאי ששילם את הסכומים החסרים בגינם בוטל החוזה ו/או תיקן את ההפרה ובית המשפט רשאי, על-פי שיקול דעתו, להעניק את הפטור כאמור והסכם השכירות יישאר בתוקף.

Chamoss International Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

2. הסכם האב

הסכם האב (Master Property Agreement), נחתם במקור בחודש אפריל 2004 והזכויות והחובות מכוחו הוסב ולחברה בחודש דצמבר 2005. הסכם זה קובע הוראות אחידות החלות על כלל נכסי הפורטפוליו. להלן תמצית ההוראות העיקריות מכוח הסכם האב:

א. הארכת תוקף הסכמי השכירות:

לקבוצת VW מוקנית הזכות להאריך את תוקף כלל הסכמי השכירות לתקופה נוספת בת 10, 15 או 20 שנים החל מתום השכירות המקורית, ובלבד שהודעה על הארכת הסכמי השכירות תינתן לחברה עד לא יאחר מיום 8 באפריל, 2025. האופציה להארכת הסכמי השכירות חלה על כלל נכסי החברה יחדיו בלבד. שכר הדירה הבסיסי שישולם בתקופת ההארכה יהיה שכר הדירה ששולם בסמוך לפני הארכת ההסכם בתוספת בשיעור השינוי ב-RPI.

ב. זכות החלפה (Right of Substitution):

בכל עת במהלך תקופת ההסכם מוקנית לקבוצת VW הזכות לדרוש ביצוע החלפה ללא תמורה של איזה מנכסי החברה ("הנכס המוחלף") בנכס שאינו בבעלות החברה ("הנכס המחליף"), קרי: לקבוצת VW מוקנית הזכות לדרוש מהחברה להחליף עימה נכס הנמצא בבעלותה של קבוצת VW כנגד נכס שבבעלות החברה. החלפה כאמור תתבצע בתנאי שהנכס המחליף יעמוד בכל התנאים שנקבעו בהסכם. שהעיקריים שבהם הינם:

- דמי השכירות בהתאם להסכם השכירות בנכס המוחלף יעמוד על סכום שלא יעלה על 120% מדמי השכירות שיקבעו על-ידי מעריך שווי ששמו ננקב בהסכם או אחר שימונה על-ידי החברה ("מעריך השווי שימונה על-ידי החברה") כמחיר השוק בגין הנכס המחליף ("מחיר השוק של דמי השכירות").
- סך דמי השכירות בגין כלל נכסי הפורטפוליו לאחר ביצוע החלפה לא יפחת מסך דמי השכירות טרם החלפה ולא יעלה על 105% ממחיר השוק של דמי השכירות בגין כלל נכסי הפורטפוליו.
- שווי השוק של כלל נכסי הפורטפוליו כפי שיקבעו על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה לאחר ביצוע החלפת הנכסים ובהתאם לכללים הקבועים בהסכם האב ("מחיר השוק של הנכס"), לא יפחת מהשווי טרם החלפה.
- הנכס המחליף הינו בעל מסמכי רישום (Certificate of Title) נקיים (good and marketable).
- הנכס המחליף עומד בקריטריונים איכותיים שנקבעו בהסכם והמתייחסים, בין היתר, למיקום, תפעול, אפשרות מימון, אפיוני המבנה, איכות הבנייה וכיו"ב.

כאשר לנכס המחליף שווי שוק העול העל שווי השוק של הנכס המוחלף, רשאית קבוצת VW לשמור על זכויות בחלק מהנכס המחליף השוות להפרש השווי (באופן שהבעלות בנכס בכללותו תיוותר בידי קבוצת VW ואילו לחברה תוקנית זכויות חכירה לתקופה של 999 שנה או 175 שנה (אם הנכס ממוקם בסקוטלנד), כך ששווי הזכויות של החברה בנכס המחליף יהיה שווה לשווי השוק של הנכס המוחלף. כאשר הנכס המחליף הוא בעל שווי שוק הקטן משווי השוק של הנכס המוחלף, אזי קבוצת VW תידרש לשלם דמי שכירות מוגדלים, בהתאם לקביעת מעריך השווי שימונה על-ידי החברה, כך ששווי כלל נכסי החברה יחד עם סך דמי השכירות המשולמים עליהם לא יפחת משוויים טרם החלפה. קבוצת VW תישא ותשפה את החברה בגין כל העלויות הנלוות אשר יחולו בגין החלפה.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

2. הסכם האב (המשך)ג. אופציה לרכישה על-ידי קבוצת VW (Buy Back Option):

עד 12 חודשים לפני תום תקופת ההסכם המקורית זכאית קבוצת VW להודיע לחברה, באופן בלתי חוזר, כי במועד תום תקופת השכירות המקורית תרכוש קבוצת VW מהחברה את כלל נכסי הפורטפוליו (או את מניות החברה או החברות המחזיקות בנכסי הפורטפוליו), וזאת בתמורה לסכום שיהיה שווה לשווי הנכסים הנרכשים כפי שיקבע על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה, בהנחה שקבוצת VW תמשיך להשתמש בנכסים הנרכשים בהתאם לתנאי השכירות הקבועים בהסכמי השכירות ("Existing Use Value") ובתוספת של 50% מההפרש שבין ה- Existing Use Value לבין שווי השוק של הנכסים הנרכשים כאשר הם פנויים מכל שוכר (ובהתעלם מכל שינוי תכנוני בקשר עם הנכסים שארע בשלוש השנים שקדמו למועד החישוב).

ד. סיום מוקדם של ההסכם על-ידי השוכר (Collapse Option של קבוצת VW) ("זכות הסיום")

בכל מועד במהלך תקופת ההסכם תהא רשאית קבוצת VW לרכוש בחזרה את כלל נכסי הפורטפוליו וזאת בתמורה לסכום שיחושב בהתאם לנוסחה המפורטת בהסכם שתמציתה מובאת להלן. ככל שקבוצת VW תממש את זכותה לסיום מוקדם כאמור, היא תידרש לשאת בכל העלויות הנלוות אשר תנבענה ממימוש זכות הסיום.

אופן חישוב התמורה

מחיר המימוש של אופציית הסיום המוקדם יהא הגבוה מבין:

(1) שווי השוק של נכסי הפורטפוליו -כפי שיוערך על-ידי מעריך השווי שימונה על-ידי החברה ליום השלמת מימוש זכות הסיום.

או:

(2) שווי הבסיס של נכסי הפורטפוליו, אשר יחושב על-ידי סיכום הרכיבים הבאים:

- סך כל ההוצאות בגין פירעון מוקדם של ההלוואות המובטחות במשכנתאות על נכסי הפורטפוליו, לרבות ריבית, החזר קרן ההלוואות, קנסות פירעון מוקדם וכל חיוב/או הוצאה אחרת וכן הוצאות שהחברה תוציא במסגרת מכירת נכסי הפורטפוליו לקבוצת VW.

- סך כל עלויות סיום הסדרי גידור בהם התקשרה החברה בקשר עם נכסי הפורטפוליו ומימונם שנוצרו בגין מימוש זכות הסיום.

- עלויות סבירות בגין עמלות יעוץ והוצאות אחרות שיגרמו לחברה כתוצאה ממימוש זכות הסיום.

בנוסף לסכום האמור בסעיף 1 או 2 לעיל, יתווסף הגבוה מבין הסכומים הבאים:

(3) סכום שיתקבל מהוספת סכום השקעת ההון העצמי הבסיסי של החברה בנכסי הפורטפוליו (בין הצדדים הוסכם כי לצורך החישוב האמור סכום זה יסתכם בכ- 39,286 אלפי ליש"ט ("ההון העצמי הראשוני")), בתוספת שיעור צמיחה שנתי של 7.21629% (עבור כל שנה ממועד ההסכם ועד מועד מימוש האופציה).

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

2. הסכם האב (המשך)ד. סיום מוקדם של ההסכם על-ידי השוכר (Collapse Option של קבוצת VW) ("זכות הסיום") (המשך):

או:

(1) סכום שיבטא תשואה שנתית פנימית נטו (IRR) של 15.5% לשנה על ההון העצמי הראשוני (בהתחשב גם בהחזרים לבעלי המניות ו/או חלוקות במהלך אותן שנים).

(2) מובהר כי בהתאם לנוסחה המפורטת לעיל, אופציית הרכישה כמפורט בסעיף זה לעיל, תמומש, ככל שתמומש, לפחות בשווי השוק של נכסי הפורטפוליו.

ה. סיום מוקדם של ההסכם על-ידי החברה:

לחברה מוקנית הזכות לדרוש, עד חודש אפריל 2025, מקבוצת VW לרכוש את כלל נכסי הפורטפוליו, וזאת במצב בו תחדל קבוצת VW מלהיות יבואן לבריטניה של הרכבים המיוצרים על-ידי Volkswagen AG או תחדל להיות היבואן העיקרי של רכבי Volkswagen AG לבריטניה.

מחיר המימוש במקרה זה יהיה הגבוה מבין שווי השוק של נכסי הפורטפוליו או שווי הבסיס של נכסי הפורטפוליו אשר יחושב באופן דומה לחישוב התמורה בסיום מוקדם של הסכם השכירות על-ידי השוכר.

ו. התחייבויות נוספות מכוח ה-Deed of Undertaking ("כתב ההתחייבויות"):

כתב ההתחייבויות נחתם בין החברה וקבוצת VW בחודש דצמבר 2005. במסמך זה עוגנה הסבת מכלול הזכויות והחובות בקשר עם הסכמי השכירות והסכם האב לחברה. במקביל להסבת הזכויות והחובות כאמור, קיבלה על עצמה החברה מספר התחייבויות נוספות שהעיקריות שבהן כוללות: (1) מגבלות שונות על הצטרפות בעלי מניות אחרים (מלבד אלה הקיימים) לחברה (או לחברות הבנות שלה) או העברת זכויות בחברה; (2) התחייבויות שונות בקשר עם ניהול החברה באופן שיבטיח את איתנותה הפיננסית ואת תפקודה כחברת אחזקות בלבד אשר לא מקיימת כל עיסוק אחר מלבד ההחזקה והניהול של פורטפוליו הנכסים, אשר ולא מחזיקה כל נכס נדל"ן אחר, עסק אחר או נכס מהותי; (3) התחייבות כי החברה לא תרכוש נכס חדש נוסף מלבד נכסי הפורטפוליו; (4) לא ליצור חכירה עדיפה או עקיפה להסכמי השכירות הקיימים; (5) לא ליצור כל זכות (interest) או התחייבות אשר עשויה לפגוע בהסכמי השכירות הקיימים. עוד יצוין, כי על פי כתב ההתחייבות התחייבה החברה שלא ליטול חוב מהותי או להקים חברה בת ללא הסכמת קבוצת VW, למעט מימון מחדש המותר ללא צורך בהסכמה, ובלבד שיעמוד בדרישות השונות המפורטות בכתב ההתחייבות.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) א. הסכמי השכירות של החברה עם קבוצת VW (המשך)

2. הסכם האב (המשך)ז. יכולת החברה למכור נכסים

על-פי הסכמי השכירות, כתב ההתחייבויות וכן תקנון החברה, החברה אינה רשאית למכור נכס (בשלמות או חלק מנכס) ו/או להעניק אופציה לרכוש זכויות בנכס מנכסי הפורטפוליו ללא אישור קבוצת VW. עם זאת, החברה בעלת המניות בחברה (Elderfield) רשאית למכור את כל פורטפוליו הנכסים ו/או חלק ממנו בדרך של מכירת כל ו/או חלק ממניות החברה לאחר שאינו:

(א) גוף שעסקו העיקרי הינו ייצור, יבוא, הפצה או מכירה של רכבים ממונעים או גוף המחזיק בגוף שזהו עסקו העיקרי, מלבד לגוף קשור או חלק מ-Volkswagen AG או חברה בת של Volkswagen AG, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי של קבוצת VW;

או

(ב) גוף (או גוף הנשלט על-ידי גוף) אשר לפי דעתה הסבירה של קבוצת VW יכול לגרום לקבוצת VW נזק מסחרי או מבוכה או לסכן את מוניטין קבוצת VW או Volkswagen AG, יצוין כי על-פי תנאי תקנון החברה קבוצת VW לא תסרב להקצאה כאמור באופן בלתי סביר.

ח. הנפקת מניות נוספת:

על-פי הסכמי השכירות ותקנון ההתאגדות של החברה, החברה רשאית להנפיק מניות רגילות נוספות של החברה ולהקצותן לצד שלישי בכפוף לתנאים לעיל וכן בכפוף לכך שרוכש המניות הפוטנציאלי יחתום על כתב התחייבות (Deed of Adherence) בו הוא מתחייב לקבל על עצמו את כלל תנאי הסכמי השכירות. מובהר כי בכל מקרה לא תתאפשר הנפקת מניות רגילות נוספות של החברה באופן אשר יגרע מזכויות המחזיק במניות המיוחדות של החברה.

ט. מימון נכסי הפורטפוליו בדרך של גיוס חוב

הסכמי השכירות ו/או תקנון החברה אינם מגבילים את החברה ביכולתה לבצע מימון מחדש לנכסי הפורטפוליו ולשעבדם לצורך כך. עם זאת, מובהר כי על-פי תנאי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, החברה התחייבה שלא ליטול חוב נוסף בכל דרך שהיא מלבד אגרות החוב (סדרה א'). בהתאם לתנאי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א'), הפרה של התחייבות זו מהווה עילה לפירעון מיידי. יצוין כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), החברה העבירה לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב חוות דעת מאת עורך דין בריטי הקובעת כי לא נדרשת הסכמת קבוצת VW לגיוס אגרות החוב ו/או שעבוד נכסי הפורטפוליו.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך):

(1) ב. דמי שכירות מינימליים עתידיים שיתקבלו בחוזים תפעוליים שאינם ניתנים לביטול על בסיס דמי שכירות שנתיים הינם כדלקמן:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|----------|----------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 138,570 | 158,608 | בשנה הראשונה |
| 140,647 | 160,992 | בשנה השניה |
| 142,757 | 163,404 | בשנה השלישית |
| 144,897 | 165,858 | בשנה הרביעית |
| 147,071 | 138,826 | בשנה החמישית |
| 124,398 | - | בשנה השישית ואילך |
| 838,340 | 787,688 | סך הכל תקבולי חכירה בלתי מהוונים |

(2) לעניין התקשרויות עם צדדים קשורים בעלי עניין ואחרים, ראה ביאור 13.

ביאור 12 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

ההרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,790 | 2,224 | 2,364 |
| 1,120 | 1,279 | 1,515 |
| - | 79 | 73 |
| 3,910 | 3,582 | 3,952 |

א. הוצאות הנהלה וכלליות:

שרותי ייעוץ (ראה ביאור 13)
עמלות סוכנים
שונות

ב. הוצאות מימון:

| | | |
|--------|--------|--------|
| 1,666 | 1,569 | 1,882 |
| 53,440 | 47,647 | 49,378 |
| 55,106 | 49,216 | 51,260 |

הוצאות מימון נדחות
ריבית אגרות חוב

הכנסות מימון:

| | | |
|---|-----|-----|
| 9 | 162 | 262 |
|---|-----|-----|

ריבית על פיקדונות

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים****ביאור 13 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

החברה מקבלת שירותי ניהול מחברת הניהול (חברה בבעלות צד שלישי שעיקר עיסוקה הינו במתן שירותי ניהול לחברות בשליטת בעל עניין בבעלת מניות החברה). בתמורה לשירותי הניהול החברה חויבה על ידי חברת הניהול בסך של 250 אלפי ליש"ט לשנה שהסתיימה ב 31 בדצמבר, 2023 (233 אלפי ליש"ט לשנת 2022). להערכת החברה, בהתחשב בגודלה, היקף השירותים המסופקים לחברה, האחריות שבאספקת שירותי הניהול לחברה, מורכבות עסקיה וכן איכות השירותים העומדים לחברה ועלות העסקתם של העובדים אשר באמצעותם ניתנים שירותי הניהול לחברה, תומכים את דמי הניהול. יובהר, התמורה הכוללת משולמת לחברת הניהול במישרין ולא לעובדי חברת הניהול אשר באמצעותם ניתנים השירותים. ביום 30 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה תשלום שנתי נוסף בסכום של 70 אלפי ליש"ט כך שסך התשלום השנתי בגין שירותי הניהול כאמור יהיה 250 אלפי ליש"ט וזאת החל מיום 1 באפריל, 2022.

ביאור 14 - אגרות חוב**א. הנפקה של אגרות חוב:**

ביום 6 ביוני, 2018 (להלן - מועד ההנפקה) השלימה החברה גיוס פרטי של אגרות חוב בסך של 1,480,839,000 ש"ח ערך נקוב (310,000 אלפי ליש"ט לפני הוצאות הנפקה בסכום של 3,750 אלפי ליש"ט שנבעו לחברה). כמו כן ביום 24 באוגוסט, 2018 נרשמו אגרות החוב כאמור למסחר בבורסת איי קיימן Cayman Islands Stock Exchange (CSX). ביום 9 בדצמבר, 2018 נרשמו אגרות החוב למסחר בבורסה לניירות ערך בישראל.

להלן התנאים העיקריים לפי שטר הנאמנות:

- שיעור הריבית הקבועה השנתית - 5.1% (הריבית השנתית תופחת בשיעור של 0.8% במועד בו ירשמו אגרות החוב למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב). יצוין כי נקבעו מספר מנגנונים לשינוי בשיעור הריבית וזאת כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן ו/או בשינויים בדירוג אגרות החוב של החברה ובכל מקרה השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית.
- אגרות החוב מדורגות על ידי חברת מידרוג בע"מ ודירוגן למועד אישור הדוחות הכספיים הינו Aa3.il.
- תשלום הריבית יבוצע החל מ 10 ביולי, 2018 בכל שלושה חודשים (4 תשלומים בשנה) ועד ל- 10 ביולי, 2028.
- תשלום הקרן יבוצע החל מיום 10 ביולי, 2019 בכל שלושה חודשים (4 תשלומים בשנה) ועד ליום 10 ביולי, 2028. שיעור הקרן הנפרע בכל מועד יהיה בשיעור של 1.045%-1.55%. וזאת למעט התשלום הראשון אשר שיעורו 0.584% והתשלום האחרון אשר שיעורו 53.914%.
- קרן אגרות החוב והריבית בגינה תהיינה צמודות לשער היציג של הליש"ט.
- אגרות החוב מובטחות במשכנתא ראשונה ויחידה על מלוא נכסי הנדל"ן של החברה וכן בשעבוד צף על כלל נכסי החברה. בנוגע לשעבוד על חשבונות החברה ראה תיאור בהמשך. במהלך הרבעון השלישי הושלם רישום השיעבוד על נכסי הנדל"ן לטובת מחזיקי אגרות החוב.

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כל התקבולים השוטפים של החברה יופקדו בחשבון ייעודי של החברה בבנק ישראלי ו/או אנגלי המדורג לפחות ilAA ("חשבון התקבולים"). כל התקבולים שיופקדו בחשבון התקבולים ישמשו, מידי רבעון, לתשלום הסכומים הבאים לפי סדר הקדימות המפורט להלן - (1) תשלום בגין הוצאות הקשורות בתפעול נכסי החברה וכן הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות הקשורות לפעילות החברה בסכום מצטבר של עד 750 אלפי ליש"ט לשנה קלנדרית (900 אלפי ליש"ט לאחר רישום אגרות החוב למסחר) וכן תשלומי מע"מ בגין התקבולים, בהתאם להוראת החברה. התשלום האמור יועבר לחשבון בנק נפרד של החברה. (2) תשלומי הריבית הקרובה בגין אגרות החוב; (3) תשלומי הקרן בגין אגרות החוב הצפויה לחול בסוף אותו רבעון (4) תשלומי ריבית נטו, ככל שיתהוו בגין הלוואת Back to Back. (5) יתרת הכספים המופקדים בחשבון התקבולים יועברו לחשבון ייעודי נוסף ("חשבון המעבר") חשבון המעבר ייפתח על שם החברה בבנק ישראלי ו/או אנגלי המדורג לפחות ilAA.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

א. הנפקה של אגרות חוב (המשך):

בהתאם לשטר הנאמנות על החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, ביחס לכל תקופת דוחות כספיים, כדלקמן:

1. ההון העצמי לא יפחת מ- 90 מיליון ליש"ט.
2. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- NOI מתואם⁴ לא יעלה על 13.
3. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו לא יעלה על 80%.
4. החל מהדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2019 ועד לדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2020, יחס כיסוי לשירות חוב לא יפחת מ- 1.03. החל מהדוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2021, יחס כיסוי לשירות חוב לא יפחת מ- 1.05.
5. יחס הון עצמי למאזן (היחס שבין ההון העצמי של החברה לתקופה מסוימת לבין סך נכסי החברה בניכוי הסכומים המופקדים בחשבון כרית הקרן והריבית, בכרית ההוצאות ובחשבון העודפים, והכל בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה) לא יפחת מ-15%.

להלן הנתונים הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בהתייחס לאמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל:

1. ההון העצמי של החברה הינו כ- 179 מיליון ליש"ט.
2. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- NOI מתואם הינו כ- 6.47.
3. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו⁵ הינו כ- 55%.
4. יחס כיסוי לשירות חוב -1.12. התזרים הפנוי⁶ של החברה לתקופה של ארבעה רבעונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-33 מיליון ליש"ט.
5. יחס הון עצמי למאזן הינו כ- 43%.

אי לכך, לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב.

יצוין כי למעט אמת המידה כאמור בסעיף 4 לעיל הנוגעת ליחס כיסוי, פירעון מידי יחול אם הפרה החברה אמות המידה כאמור במשך שני רבעונים רצופים. בקשר לסעיף 4 לעיל הנוגעת ליחס כיסוי לשירות החוב, פירעון מידי יחול אם הפרה החברה את אמת המידה במשך שלושה רבעונים רצופים.

כמו כן נקבעו במסגרת שטר הנאמנות עילות מקובלות לפירעון מידי המקנות למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי את יתרת הסכום המגיע למחזיקים, לרבות, אם חברת Volkswagen UK חדלה מלהיות בשליטת קבוצת Volkswagen העולמית.

בנוסף לאמור לעיל, על החברה קיימת הגבלה בגין חלוקות דיבידנד. החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה בגין שנת כספים מסוימת בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. ההון העצמי במאזן של החברה, בניכוי סכום החלוקה הצפויה, לא יפחת מ- 100 מיליון ליש"ט.
2. יחס כיסוי לשירות החוב אינו פוחת מ- 1.1.
3. יחס כיסוי לשירות החוב החזוי (לתקופה של ארבעה רבעונים שלאחר מועד הבדיקה) אינו פוחת מ- 1.1.

במהלך שנת 2023 עמדה החברה באמות מידה אלו וחילקה דיבידנד בסך 3,100 אלפי ליש"ט.

⁴ **NOI מתואם** - לגבי מועד חישוב מסוים, נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם בתוספת הכנסות החברה ממכירת זכויות בנכסים בניכוי עלויות מכירת הזכויות בנכסים ובניכוי יתרת עלותן ההיסטורית של הזכויות בנכסים, המחושב לפי ארבעת הרבעונים שהסתיימו במועד חישוב NOI המתואם. יובהר כי ברכישת נכס אחד או יותר במהלך השנה, יחושב ה- NOI המתואם של הנכס או הנכסים בהתאם להיקף ה- NOI מתקופת הרכישה ועד למועד הדוח הכספי בגילום שנתי.

⁵ **CAP נטו** - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (בתוספת הלוואות בעלים צמיתות) לפי הדוחות הכספיים האחרונים, סקורים או מבוקרים, שפורסמו ובתוספת ו/או בניכוי מסים נדחים לזמן ארוך בזכות ו/או בחובה (בהתאמה) בדוח על המצב הכספי;

⁶ **תזרים פנוי** - סך הכנסות החברה לתקופה מסוימת בניכוי הוצאות תפעוליות, בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות ובניכוי תשלומי מיסים לאותה התקופה אך ללא ניכוי תשלומי הריבית נטו, ככל שיתהוו, בגין הלוואות BTB.

Chamoss International Limited**ביאורים לדוחות הכספיים****ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)**

ב. החל ממועד הנפקת אגרות החוב, תעביר החברה בסמוך לאחר כל תשלום קרן ו/או ריבית של אגרות החוב את תשלומי כרית הקרן והריבית בהתאם לסדר קדימות התשלומים המפורט לעיל, לחשבון בנק שייפתח על-ידי הנאמן ועל שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (להלן - "חשבון כרית הקרן והריבית"). תשלומים אלו מוצגים ביתרת מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך למעט תשלומי מע"מ שוטפים אשר מוצגים ביתרת מזומן מוגבל בזמן קצר, ועל כן נוצר גרעון בהון החוזר של החברה. כמו כן תקבולי שכירות מראש אשר מקבלת החברה מיד רבעון אינם מהווים התחייבות פיננסית.

ביאור 15 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 29 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 850,000 ליש"ט. ביום 3 באפריל 2023 חולק הדיבידנד בפועל.

ביום 25 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 850,000 ליש"ט. ביום 2 ביוני 2023 חולק הדיבידנד בפועל.

ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 850,000 ליש"ט. ביום 8 בספטמבר 2023 חולק הדיבידנד בפועל.

ביום 29 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 550,000 ליש"ט. ביום 14 בדצמבר 2023 חולק הדיבידנד בפועל.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 850,000 ליש"ט.

ב. במהלך שנת 2021 נודע לחברה כי בעליה של קרקע, הממוקמת בסמוך לאחד מנכסי החברה, ("הקרקע" ו"בעל הקרקע", בהתאמה), מעוניין בפיתוח האזור בסביבת הקרקע תוך שינוי ייעוד של חלק מהקרקעות הסמוכות לקרקע שיהיו בעיקרן למגורים, ובכלל זה קרקע שבבעלות החברה. עוד נודע לחברה, כי בעל הקרקע החל לפעול בנושא מול הרשויות לצורך קבלת האישורים וההיתרים המתאימים למהלך המתוכנן כאמור. לצורך היערכות למצב בו יאושר התכנון כאמור על-ידי הרשויות, החלה החברה בבחינה של האפשרויות העומדות בפניה אם וכאשר תובא אפשרות זו לפתחה תוך מיקסום ענייניה של החברה באופן מיטבי. בחינה כאמור כוללת התייעצות עם יועצים חיצוניים מומחים ובכללם, בין היתר, מעריכי שווי, יועצים משפטיים ומומחי תכנון ומיסוי, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 הוצאות כאמור הסתכמו בסכום שאינו מהותי לחברה. במהלך חודש אפריל 2022 התקבלה בחברה פניה ראשונית מאת בעל הקרקע. החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה תוך מיקסום ענייניה באופן מיטבי. בשלב זה, מעריכה החברה כי אין השפעה על שווי הנכס האמור.

ג. ביום 23 בדצמבר, 2021, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם בעל עניין בחברה בהסכם למתן שירותי יעוץ ללא תמורה בקשר עם שינוי ייעוד הקרקע כמתואר לעיל. היקף השירות שניתן במהלך תקופת הדוח ולאחריה אינו מהותי.

חלק ד' – פרטים נוספים

תוכן העניינים

| סעיף | תקנה |
|------|---|
| 1 | תקנה 25א – פרטי החברה |
| 2 | תקנה 9ד – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון |
| 3 | תקנה 10א – תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים |
| 4 | תקנות 11(1) ו-11(2) – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה (בהחזקה ישירה) ליום 31 בדצמבר 2023 |
| 5 | תקנה 11(3) – פירוט יתרת אגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי |
| 6 | תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה בשנת 2023 |
| 7 | תקנה 13 – רווחים והפסדים כוללים של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות החברה מהן בשנת 2023 (באלפי דולר) |
| 8 | תקנה 20 – מסחר בבורסה |
| 9 | תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה |
| 10 | תקנה 21א – השליטה בחברה |
| 11 | תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן |
| 12 | תקנה 24 – החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה |
| 13 | תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים |
| 14 | תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות |
| 15 | תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד |
| 16 | תקנה 26א – נושאי משרה בכירה |
| 17 | תקנה 26ב – מורשי חתימה עצמאיים |
| 18 | תקנה 27 – רואה החשבון המבקר של החברה |
| 19 | תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון |
| 20 | תקנה 29א) – המלצות והחלטות הדירקטורים |
| 21 | תקנה 29ג) – החלטות אסיפה כללית מיוחדת |
| 22 | תקנה 29א – החלטות החברה |

ההפניה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

1. תקנה 25א – פרטי החברה

שם החברה:

Chamoss International Limited
(שמוס אינטרנשיונל לימיטד)

633896

מספר חברה באיי הבתולה הבריטיים:

Chamoss International Limited
PO Box 438
Road Town
Tortola
British Virgin Islands

המשרד הרשום של החברה באיי הבתולה הבריטיים:

כתובת החברה בישראל להמצאת כתבי-דין:

רחוב יגאל אלון 98, תל אביב
אצל משרד עורכי דין גולדפרב גרוס זליגמן ושות'
טלפון: 03-6089999
פקס: 03-6089909

31 בדצמבר 2023

תאריך הדוח על המצב הכספי:

2. תקנה 19 – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה כלולים בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח תקופתי זה.

3. תקנה 10א – תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים

| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 אלפי ליש"ט | רבעון 4 | לשנה שהסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2023 | |
|---------|---------|-----------------------|---------|--|---|
| 7,834 | 7,801 | 7,435 | 8,598 | 31,668 | הכנסות מדמי שכירות |
| (240) | (240) | (204) | (177) | (861) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | - | - | - | - | הכנסות אחרות נטו |
| 7,594 | 7,561 | 7,231 | 8,421 | 30,807 | רווח תפעולי (לפני שינוי ערך נדל"ן להשקעה) |
| 490 | (2,533) | 508 | 536 | (999) | רווח (הפסד) משינוי ערך נדל"ן להשקעה |
| 8,084 | 5,028 | 7,739 | 8,957 | 29,808 | רווח מפעולות רגילות |
| 19 | 7 | 24 | 7 | 57 | הכנסות מימון |
| (2,862) | (2,814) | (2,774) | (2,719) | (11,169) | הוצאות מימון |
| (2,843) | (2,807) | (2,750) | (2,712) | (11,112) | הוצאות מימון, נטו |
| 643 | (1,171) | 367 | 1,055 | 894 | הפסד משינוי ערך של נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 5,884 | 1,050 | 5,356 | 7,300 | 19,590 | רווח לתקופה לפני מס |
| (987) | (1,333) | (961) | (1,548) | (4,829) | הוצאות מס |
| 4,897 | (283) | 4,395 | 5,752 | 14,761 | רווח לתקופה |
| - | - | - | - | - | רווח כולל אחר |
| 4,897 | (283) | 4,395 | 5,752 | 14,761 | סה"כ רווח כולל אחר |

4. תקנות 11(1) ו-11(2) – רשימת השקעות בחברות בת של החברה (בהחזקה ישירה) ליום 31 בדצמבר 2023

למועד הדוח, אין לחברה חברות בת ו/או חברות כלולות.

5. **תקנה 11(3) – פירוט יתרת אגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי**
6. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 הכלול בחלק ב' לדוח זה ("דוח הדירקטוריון"). **תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת של החברה בשנת 2023**
- למועד הדוח, אין לחברה חברות בת ו/או חברות כלולות.
7. **תקנה 13 – רווחים והפסדים כוללים של חברות בת של החברה והכנסות החברה מהן בשנת 2023 (באלפי דולר)**
- למועד הדוח, אין לחברה חברות בת ו/או חברות כלולות.
8. **תקנה 20 – מסחר בבורסה**
- החברה לא רשמה ניירות ערך למסחר במהלך שנת הדיווח.
9. **תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**
- בתקופת הדוח לא שולם כל תגמול לבעלי עניין בחברה או בחברה בשליטתה ו/או לנושאי משרה בה, בקשר עם כהונתם בחברה, למעט גמול דירקטורים לדירקטוריות החיצוניות של החברה, הגב' אביגיל סייג והגב' קפריס וובר, לפי הסכום המזערי בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות התגמול"); גמול שנתי בסך של 70 אלפי ליש"ט למר אורון קוסטריצי (דירקטור, מנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים); גמול שנתי בסך של 90 אלפי ליש"ט למר רון היימן (דירקטור) בתוספת גמול השתתפות לפי הסכום המירבי בהתאם לתקנות התגמול; וכן גמול שנתי בסך של 25 אלפי ליש"ט למר בנג'מין קיובי (דירקטור).
- ביום 30 במאי 2022 אישרה בעלת המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה, כי החל מחודש אפריל 2022 תשלם החברה לחברת הניהול סך שנתי של 250 אלפי ליש"ט חלף סך שנתי של 180 אלפי ליש"ט בגין שירותי הניהול. לפרטים אודות שירותי ניהול שהחברה מקבלת מחברת הניהול (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 9 בחלק א' לדוח זה) ראו בסעיף 9 בחלק א' לדוח זה.
- כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לביטוח ולשיפוי כמקובל בחברה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לחלק זה לדוח.
- לפרטים אודות מדיניות תגמול שאימצה החברה ביום 29 באוגוסט 2019, ראה בסעיף 3.5 לדוח הדירקטוריון המצורף בחלק ב' לדוח זה.
10. **תקנה 21א – השליטה בחברה**
- לפרטים אודות בעלת המניות בחברה ואחזקות בעלי עניין בה, ראה סעיף 12 (תקנה 24) לחלק זה.
- כפי שנמסר לחברה על-ידי בעלת המניות בחברה ולפי מיטב ידיעתה, אין בין בעלי המניות בבעלת המניות בחברה הסכמים בקשר עם השליטה ואחזקותיהם בה, לרבות הסכמי הצבעה, בכתב ו/או בעל פה (לרבות בין בעלי המניות, הנהנים והנאמנים בבעלי המניות בבעלת המניות בחברה, לפי העניין, כמפורט בסעיף 12 (תקנה 24) להלן) וכן לא קיימים קשרים עסקיים או שיתופי פעולה המהותיים לבעלי מניותיה ועל כן, נכון למועד הדוח, אין לבעלת המניות בחברה בעלי שליטה, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.
11. **תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן**
- למיטב ידיעת החברה, להלן פרטים ביחס לכל עסקה, אשר החברה ו/או תאגידים בשליטתה ו/או חברות קשורות שלה, התקשרו בה עם בעלת המניות בחברה (כבעלת שליטה) או שלבעלת המניות בחברה עניין אישי בה, לרבות עסקאות עם בעלי עניין ונושאי משרה, בשנת 2023 ועד סמוך למועד הדוח, או במועד מוקדם יותר אם היא עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות לפי סעיף 4(270) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

למועד הדוח לא קיימות עסקאות עם בעלת המניות בחברה או שלבעלת המניות בחברה יש בהן עניין אישי, לפי סעיף 4(270) לחוק החברות.

עסקאות עם בעלי עניין ונושאי משרה בחברה

11.1. כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

החברה נתנה לדירקטורים ולנושאי המשרה כתבי שיפוי, על-פיהם התחייבה החברה, בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליהם או שתוציא עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**").

ההתחייבות לשיפוי תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על-פי דין ועל-פי תקנון החברה, כמפורט להלן:

חבות כספית שתוטל על נושאי המשרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי;

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר הוצא עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא או שחויב בהן נושא המשרה בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או תאגיד אחר, לפי המקרה, או בשם מי מהם או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

הוצאות שהוצאו בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין זה "הליך" – "הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנים בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות.

תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)1(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על-פי כל דין.

התקשרות זו אושרה על-ידי דירקטוריון החברה.

11.2. מחויבות לרכישת פוליסת ביטוח של דירקטורים ונושאים משרה בחברה

דירקטוריון החברה אישר את מחויבותה של החברה ברכישת פוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ולנושאי משרה (להלן: "**פוליסת הביטוח**"). החל ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') ברשימה הראשית של הבורסה, דירקטוריון החברה אישר להכניס לפוליסה כאמור את כל הדירקטורים ונושאי המשרה (כולל בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם) המכהנת ו/או שיכנהו מעת לעת, בחברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה ו/או לבקשת החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה לחברה, בכל חברה אחרת כנושא משרה בה, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

כמו-כן, הוחלט כי החברה תרכוש פוליסות ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המשמשים ו/או תשמש מעת לעת, בחברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה ו/או לבקשת חברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה, בחברה אחרת בנושא משרה, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, לתקופות ביטוח נוספות, שהם יהיו תחת התנאים הבאים: פוליסת הביטוח תהיה בתוקף לאחר פקיעת הפוליסה הקיימת או המדיניות הווארכה או חודש כאמור, לפי עניין; פוליסות הביטוח תירכשנה, לרבות בדרך של הרחבות או חידושים של המדיניות הקיימת ו/או על-ידי רכישת פוליסה אחרת.

למועד הדוח החברה בעלת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, לתקופה של 12 חודשים אשר בתוקף עד ליום 29 בנובמבר 2024 סכום הכיסוי הינו עד 5 מיליון דולר במצטבר והפרמיה השנתית לתשלום הינה 42,000 דולר.

11.3. שירותי ניהול

לפרטים אודות קבלת שירותי ניהול מחברה בה יש לאחד מבעלי העניין בחברה עניין אישי, ראה בסעיף 9 בחלק א' לדוח זה.

12. תקנה 24 – החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למועד הדוח, החזקות מניות החברה והשליטה בחברה הינן כדלקמן:

| שם בעל המניות | מספר המניות הרגילות של החברה המוחזקות על-ידי בעל המניות | שיעור ההחזקה בהון המונפק והנפרע של החברה |
|---|---|--|
| Elderfield Properties Limited | 2 מניות רגילות, 1.00 דולר ארה"ב ערך נקוב כל אחת | 100% |
| Volkswagen Group United Kingdom Limited | 10 מניות מיוחדות, 1.00 דולר ארה"ב ערך נקוב כל אחת | 100% |

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, 2 מניות רגילות, המהוות את מלוא המניות הרגילות בהון המונפק של החברה, מוחזקות על-ידי חברת Elderfield Properties Limited שהינה בעלת השליטה בחברה ("בעלת המניות בחברה" או "Elderfield").

בעלי העניין בבעלת המניות בחברה הינם Blenheim Properties Group Ltd¹ (22.5%), Botany Holdings Ltd.² (18%), AG Realty Ltd.³ (12%), Ezras Yisroel Kiryas Safer Charity Ltd.⁴ (9.5%), ה"ה אייסר וג'ורג' חורש⁵ (9%), Arkwright Investments Limited⁵ (9%), Randalkin Holdings Ltd.⁶ (5%) ו- Instanz Australia PTY Ltd.⁷ (5%) יתר בעלי המניות בבעלת מניות החברה אינם מחזיקים מעל ל-5% ממניותיה.

כפי שנמסר לחברה על-ידי בעלת המניות בחברה ולפי מיטב ידיעתה, אין בין בעלי המניות בבעלת המניות בחברה הסכמים בקשר עם השליטה ואחזקותיהם בה, לרבות הסכמי הצבעה, בכתב ו/או בעל פה (לרבות בין בעלי המניות, הנהנים והנאמנים בבעלי המניות ב-Elderfield, לפי העניין, כמפורט בסעיף זה לעיל) וכן לא קיימים קשרים עסקיים או שיתופי פעולה המהותיים לבעלי מניותיה ועל כן, נכון למועד הדוח, אין לבעלת המניות בחברה בעלי שליטה, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

¹ חברה בבעלות (במישרין ו/או בעקיפין) נאמנות זרה אשר הנהנים בה הינם מר יגאל אהובי ובני משפחתו.

² חברה בבעלות (במישרין ו/או בעקיפין) יורשי אבנר כהן ז"ל המנוהלת ונשלטת, למועד דוח זה על-ידי מנהל עובדו של אבנר כהן ז"ל, חיים כהן (בנו של המנוח) ודינה כהן (אשת המנוח).

³ חברה פרטית הרשומה בג'רזי ומנוהלת על-ידי הדירקטורים ה"ה בנימין צוקר, אמיל (ברוך) ווסינג ואנדרו שטולץ. החברה הינה בשליטת A.G. TRUST. הרשומה בג'רזי. A.G. TRUST הינה נאמנות שחמשת נאמניה נכון למועד הדוח הינם ה"ה פרופ' יצחק סוארי, מר אמיל (ברוך) ווסינג, מר בנימין צוקר, מר יורם רובין ופרופ' יעקב רמון. כל החלטות הנאמנות צריכות להתקבל פה אחד למעט החלטה לבחור נאמן חדש, במקום נאמן שמשרתו התפנתה, שיכולה להתקבל ברוב קולות. הנאמנים ממונים לכל תקופת חייהם. היה נאמן כלשהו נפטר או מסרב להמשיך ולכהן בתפקידו או שאינו מסוגל למלא תפקידו או יתר הנאמנים ידאגו למלא את המקום החסר ובהעדר הסכמה ביניהם או היה ונשאר נאמן אחד בלבד אז יפנו הנאמנים או הנאמן לפי העניין, לבית המשפט שימנה את הנאמן או הנאמנים החסרים. מובהר כי לנהנים בנאמנות אין כל סמכות ו/או שליטה ב-A.G. Realty.

⁴ חברה בבעלות (במישרין ו/או בעקיפין) מר סיר וייס.

⁵ חברה בבעלות (במישרין ו/או בעקיפין) מעל 100 בעלי מניות ו/או זכויות זרים. מובהר כי אף אחד מבעלי המניות ו/או הזכויות מחזיק (בעקיפין) למעלה מ-2% ממניות בעלת מניות החברה.

⁶ חברה בבעלות Cuby Family Trust שהינה נאמנות זרה אשר נאמניה הינם דייוויד קיובי ו-Finsbury Trust Company Limited ("פינסברי"). הנאמנים עצמאיים ומכוונים את פעילותה העסקית של הנאמנות על-פי שיקול דעתם הבלעדי. הנהנים יכולים להציע רעיונות השקעה לכספי הנאמנות אשר ייבחנו על-ידי הנאמנים על-פי שיקול דעתם בלבד. יצוין כי (1) פינסברי הינה חברה בת של חברה המעניקה לבעלת המניות בחברה שירותי אדמיניסטרציה וניהול חברה ("חברת הניהול של Elderfield"); וכן (2) דייוויד קיובי מכחן כיו"ר חברת הניהול של Elderfield וכן הינו דודו של בנג'מין קיובי, דירקטור בחברה.

⁷ חברה בבעלות הולנד ומייקל אבסל.

מניות מיוחדות – קבוצת VW (כהגדרתה בסעיף 1.1 לחלק א' בדוח זה) מחזיקה ב-10 מניות מיוחדות (בנות 1 דולר כל אחת) להן צמודות הזכויות הבאות:

(א) המניות המיוחדות מזכות את קבוצת VW, בין היתר, בזכויות הבאות: (1) הזכות למנות דירקטור מיוחד לדירקטוריון החברה; (2) זכות לקבלת דיבידנד קבוע בסך של 1 סנט למניה מיוחדת בתום כל שנה פיננסית, אך מלבד זאת קבוצת VW אינה זכאית להשתתף ברווחי החברה; (3) להצביע בישיבות שבהן נבחנים הנושאים כאמור בס"ק (ב) בלבד.

(ב) כמו כן נדרשת הסכמת קבוצת VW לביצוע הפעולות הבאות: (1) שינוי תקנון החברה באופן אשר ישפיע בצורה מהותית על הזכויות הנובעות מהמניות המיוחדות; (2) הנפקת מניות מיוחדות נוספות; (3) פיטוריו של הדירקטור המיוחד; (4) שינוי המטרה העסקית של החברה כחברה המחזיקה נכסי הפורטפוליו (כהגדרתם בסעיף 1.1 בחלק א' לדוח זה); וכן (5) הנפקה ו/או הקצאה ו/או העברה של מניות רגילות של החברה ל-(א) גוף שעסקו העיקרי הינו ייצור, ייבוא, הפצה או מכירה של רכבים ממונעים או גוף המחזיק בגוף שזהו עסקו העיקרי, מלבד לגוף קשור או חלק מ-Volkswagen AG או חברה בת של Volkswagen AG, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי של קבוצת VW; או (ב) גוף (או גוף הנשלט על-ידי גוף) אשר לפי דעתה הסבירה של קבוצת VW יכול לגרום לקבוצת VW נזק מסחרי או מבוכה או לסכן את מוניטין קבוצת VW או Volkswagen AG, יצוין כי על-פי תנאי התקנון קבוצת VW לא תסרב להקצאה כאמור באופן בלתי סביר.

(ג) כמפורט בסעיף 7.7 בחלק א' לדוח זה, החברה התקשרה עם קבוצת VW בהסכמים להשכרת נכסי הפורטפוליו של החברה. הסכמים אלו מטילים מספר מגבלות על נכסי הפורטפוליו, אשר מטרתן להגן על זכויות קבוצת VW בנכסים (כאמור בסעיף 7.7 בחלק א' לדוח זה) ואין בהן כדי לגרוע משליטת Elderfield בחברה.

13. **תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים**

| סוג המניה | רשום | מונפק ונפרע |
|--|--------|-------------|
| מניות רגילות, 1.00 דולר ארה"ב ערך נקוב כל אחת | 49,990 | 2 |
| מניות מיוחדות, 1.00 דולר ארה"ב ערך נקוב כל אחת | 10 | 10 |

14. **תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות של החברה, ראה מצבת הון, כפי שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-005368).

תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד

| שם (כמופיע בדרכון): | Benjamin Cuby דירקטור | Oron Costtrici מנכ"ל, נושא משרה בכיר בתחום הכספי ודירקטור | Ron Hyman דירקטור | Abigail Sayagh דירקטורית חיצונית | Caprice Weber דירקטורית חיצונית |
|--|--|--|--|--|--|
| מספר דרכון / ת"ז: | 561393455 | 518360668 | 54674395 | 555481444 | 591398485 |
| תאריך לידה: | 12 במאי 1975 | 26 בנובמבר 1971 | 1 בינואר 1957 | 26 ביוני 1977 | 30 באוגוסט 1954 |
| מען להמצאת כתבי-דין: | 61 Ragged Staff Wharf, Queensway Quay, Gibraltar | Savile Row Mayfair, London W1S 3PL 16 | זלמן שז"ר 3, עיר ימים, נתניה | יגאל אלון 98, תל אביב אצל גולדפרב זליגמן | יגאל אלון 98, תל אביב אצל גולדפרב זליגמן |
| נתינות: | בריטי | בריטי | ישראלי | בריטית | אמריקנית |
| תאריך תחילת כהונה: | מרס 2018 | מרס 2018 | מרס 2018 | פברואר 2019 | פברואר 2019 |
| חברות בועדת דירקטוריון של החברה: | לא | לא | כן | כן | כן |
| האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני: | לא | לא | לא | דירקטורית חיצונית | דירקטורית חיצונית |
| האם בעל מומחיות חשבונאית פיננסית או כשירות מקצועית: | לא | לא | כן | כן | לא |
| האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: | לא | לא | כן | כן | לא |
| האם הדירקטור הינו עובד של החברה, של חברה בת או של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה: | לא | לא | לא | לא | לא |
| השכלה: | תואר ראשון בכלכלה התמחות בחשבונאות ומימון – London School of Economics Columbia Business School. – במימון. ו-MBA התמחות | תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות ותואר ראשון במשפטים – מכללה למנהל CPA | תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, CPA, אוניברסיטת תל אביב, רואה חשבון מוסמך בוגר לימודי ביקורת במערכות ממוחשבות במכון לפיריון עבודה | תואר ראשון בחשבונאות ומימון – University of Middlessex | תואר ראשון בפסיכולוגיה – Duke University תואר שני בפסיכולוגיה – University of Miami |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות: | מועסק בחברת Finsbury Trust | מספק שירותי CFO לחברת הניהול (כהגדרתה בסעיף 9 לחלק א' בדוח זה) | משנת 2016 ועד היום - מנכ"ל ובעלים של רוני הימן אחזקות בע"מ | רואת חשבון עצמאית | סמנכ"לית (Douglas Elliman) נשיאה ומתווכת מוסמכת – Baker Real Estate |
| תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: | Valcross Trust & Corporate Services Limited and subsidiary companies; Alpha Advisors Limited; Gekko Limited; Hopland Limited; Uris Assets Limited; Maleth Aero (Gibraltar) Limited; CoinDash Limited; Decospar Investments Limited; Whitehall Capital Management Limited; NICE Partners (Gibraltar) Limited; Seaflower Limited; Coimbra Limited Eco Fuel (International) Limited; R-NAV SARL | - | דירקטור חיצוני באיידנטי הלקיייר בע"מ; דירקטור חיצוני באיירטאצ' סולאר בע"מ; דירקטור חיצוני בקרסו נדל"ן בע"מ ודירקטור חיצוני באדמה פתרונות לחקלאות בע"מ. | - | - |
| האם הדירקטור הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה: | אחינו של בעל מניות (בעקיפין) שנפרט של בעלת המניות בחברה כמפורט בסעיף 12 (תקנה 24) בחלק זה. | לא | לא | לא | לא |

* ביום 27 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת כהונתן של הדירקטוריות החיצוניות - גב' אביגיל סייג וקפריס וובר (כל אחת בנפרד) לתקופת כהונה שניה, בת שלוש (3) שנים, החל מיום 28 בפברואר 2022 ועד ליום 27 בפברואר 2025.

15. תקנה 26א – נושאי משרה בכירה

למועד הדוח, למעט נושאי המשרה הבכירה אשר פרטים אודותם מובאים במסגרת סעיף 15 (תקנה 26) לחלק זה, מכהנים בחברה נושאי משרה בכירה כמפורט בטבלה להלן:

| שם נושא המשרה הבכירה | מספר ת.ז. | תאריך לידה | תאריך תחילת כהונה | התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל ענין בחברה | האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה | השכלה | | ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות |
|----------------------|-----------|------------|-------------------|---|--|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | | | מוסד לימודים | תואר אקדמי/תעודה מקצועית | |
| חיים חלפון | 068931690 | 27.12.1964 | 24 באפריל 2019 | מבקר פנימי | לא | רואה חשבון | | שותף מנהל במשרד PKF – עמית חלפון רו"ח |
| | | | | | | האוניברסיטה העברית | בוגר תואר ראשון (BA) בחשבונאות וכלכלה | |
| | | | | | | האוניברסיטה העברית | מוסמך (MA) במנהל עסקים | |

16. תקנה 26ב – מורשי חתימה עצמאיים

אין.

17. תקנה 27 – רואה החשבון המבקר של החברה

ברייטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte ישראל) - רחוב מנחם בגין 132, תל-אביב 6701101.

18. תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

19. תקנה 29א) – המלצות והחלטות הדירקטורים

אין.

20. תקנה 29ג) – החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 27 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת כהונתן של גבי קפריס וובר וגבי אביגיל סייג (כל אחת בנפרד) כדירקטוריות חיצוניות בחברה לתקופת כהונה שניה, בת שלוש (3) שנים, החל מיום 28 בפברואר 2022 ועד ליום 27 בפברואר 2025.

21. תקנה 29א – החלטות החברה

לפרטים אודות ביטוח, שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראה סעיפים 11.1 ו-11.2 (תקנה 22) לחלק זה.

Oron Costtarici
דירקטור, מנכ"ל ונושא משרה בכיר
בתחום הכספים

Benjamin Cuby
יו"ר דירקטוריון

28 במרס 2024

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של שמוס אינטרנשיונל לימיטד (Chamoss International Limited) (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חבר ההנהלה הוא:

אורון קוסטריצי (Oron Costarici), מנכ"ל החברה ונושא משרה בכיר בתחום הכספים.

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

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

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

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

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקורות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקורות כלליות על מערכות המידע (ד) בקורות על תהליכי נדל"ן להשקעה ומימון.
2. מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, אשר נועדו לתת מענה לסיכוני הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות.
3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקורות מפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, אורון קוסטריצי (Oron Costtarici), מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של שמוס אינטרנשיונל לימיטד (Chamoss International Limited) (להלן – התאגיד) לשנת 2023 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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:
 - (ג) 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, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ד) 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;
 - (ה) 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.

28 במרס 2024

Oron Costtarici

מנכ"ל החברה ונושא משרה בכיר בתחום
הכספים

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, אורון קוסטריצי (Oron Costtarici), מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של שמוס אינטרנשיונל לימיטד (Chamoss International Limited) (להלן – התאגיד) לשנת 2023 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

28 במרס 2024

Oron Costtarici

מנכ"ל החברה ונושא משרה בכיר בתחום
הכספים