



דוח הדירקטוריון

ליום 31 במארס 2020



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 במארס 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2020 ("התקופה המדווחת").

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (1)

פרטים על פעילות החברה

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין – קרן REIT.

מניות החברה נכללות במדד ת"א 125, מדד ת"א 90, מדד ת"א נדל"ן ומדד תל-דיב.

ליום 31 במארס 2020, פעילותה העסקית של החברה כוללת החזקה ב- 36 נכסים מניבים, המשמשים כבנייני משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, תחנות תדלוק, מלון ומקבץ דיור, המושכרים לכ- 500 שוכרים, בשטח כולל של 455,000 מ"ר הכולל 161,000 מ"ר שטחי חניה.

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של החברה:

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם מגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות המגיפה גורמת אי וודאות במגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בארץ ובעולם ועל השווקים הפיננסיים. אי הוודאות והפעולות שנקטו על ידי ממשלות במסגרת ההתמודדות, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל העלייה ברמת הסיכון. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, הותקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי. בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים ומקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי. על פי התחזיות של בנק ישראל צפוי התוצר להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 4.5%.

בחדש אפריל 2020, גיבשו משרדי הממשלה הנחיות מדורגות לצורך חזרה לשגרה במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות. יחד עם זאת, חלק מההשלכות הכלכליות הן בעלות אופי מתמשך וכי גם לאחר הסרת ההגבלות, ההתאוששות צפויה להיות הדרגתית.

מאז החלה התפשטות המגיפה פעלה הנהלת החברה לשמירה על רציפות תפקודית של נכסיה תוך הקפדה על קיום ההנחיות ועל בריאותם ובטיחותם של השוכרים, המבקרים והעובדים וזאת, בין היתר, לצורך ניהול המשכיות העסקית של השוכרים בנכסים השונים. ההנחיות שפרסמה הממשלה והמגבלות שהוטלו בעטין הביאו למעבר של חלק גדול מהעובדים במשק לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים שהגיעו למשרדים בנכסי החברה פחת. בנוסף, ההנחיות חלו גם על המרכזים המסחריים של החברה, אשר מרביתם נותרו פתוחים לאורך כל המשבר על מנת לאפשר לעסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים לפעול.



בעקבות פרסום ההנחיות המגבילות, קיבלה החברה פניות רבות מלקוחות החברה, בעיקר מתחומי המשרדים והמסחר בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות ודמי ניהול בגין התקופה עליה תחולנה ההנחיות או חלקה. **יובהר כי החברה פועלת מול השוכרים השונים לקיום הוראות הסכמי השכירות.**

ביחס לשטחי המשרדים, במקרים מסוימים בהם זיהתה החברה מצוקה תזרימית של השוכר, איפשרה החברה פריסת תשלומי שכירות אשר ישולמו בחלקם במשך הרבעון השני ולאחריו.

ביחס לנכסים אחרים (בעיקר למרכזים המסחריים), גיבשה החברה תכנית הקלות בנוגע לתשלומי דמי שכירות ודמי ניהול במהלך הרבעון השני של 2020 וביניהן: פריסת תשלומים, הנחות מסוימות בדמי הניהול וכן סיוע לעסקים (אשר לא יהיו זכאים למענקים מהמדינה בהתאם לתוכניות הסיוע הממשלתיות המתגבשות), אשר מוערך בסך של כ-5 מיליון ש"ח. הסכום האמור הופחת בעיקר משווי נכסיה המסחריים של החברה לאור הפגיעה הצפויה בהכנסותיה בטווח הקצר.

כמו-כן, בחנה החברה את שווי נכסיה המניבים למועד הדוח ועל פי האינדיקציות שהצטברו ובהתאם לאומדני השווי שהתקבלו ממעריכי שווי מקצועיים חיצוניים, אשר בחנו את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, על נכסי החברה, נמצא כי מלבד הפחתת שווי בהיקף של 8 מיליון ש"ח, לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים מזומנים ו-FFO חזק ויציב, עשרות נכסים מניבים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-500 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי פנויות לניצול בהיקפים משמעותיים, נגישות גבוהה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, מח"מ חוב ארוך ונכסים לא משועבדים בהיקף של כ-3.3 מיליארד ש"ח אשר יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

המשבר, וככל שהוא ימשיך ויחריף עלול לגרום למיתון ארוך טווח, אשר עלול להשפיע לרעה על הכנסותיה של החברה ועל נכסיה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים (לרבות צמצום שטחי השכרה וירידה בביקוש לשטחים פנויים ושטחים מתפנים), פגיעה בשוכרים שונים העלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ירידה בשיעורי התפוסה ולירידת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2020, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף, ההנחה שלא צפוי גל התפרצות נוסף של הנגיף, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם, משך ההאטה הכלכלית שתפתח בארץ ובעולם ועוצמתה.

היקף נכסים

היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם ב- **3.41 מיליארד ש"ח**.

שיעורי תפוסה

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 31 מארס 2020 הינו - **96.50%**.

נכסים בלתי משועבדים

היקף הנכסים הבלתי משועבדים הינו בסך של 3.3 מיליארד ש"ח, המהווים כ- 96% מהיקף הנכסים של החברה.

דירוג אשראי

החברה וסדרות אגרות החוב המונפקות (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') מדורגים על ידי מידרוג בע"מ בדירוג **Aa3** עם אופק יציב.

מח"מ וריבית משוקללת

הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי עומדת על שיעור של **1.99%**.

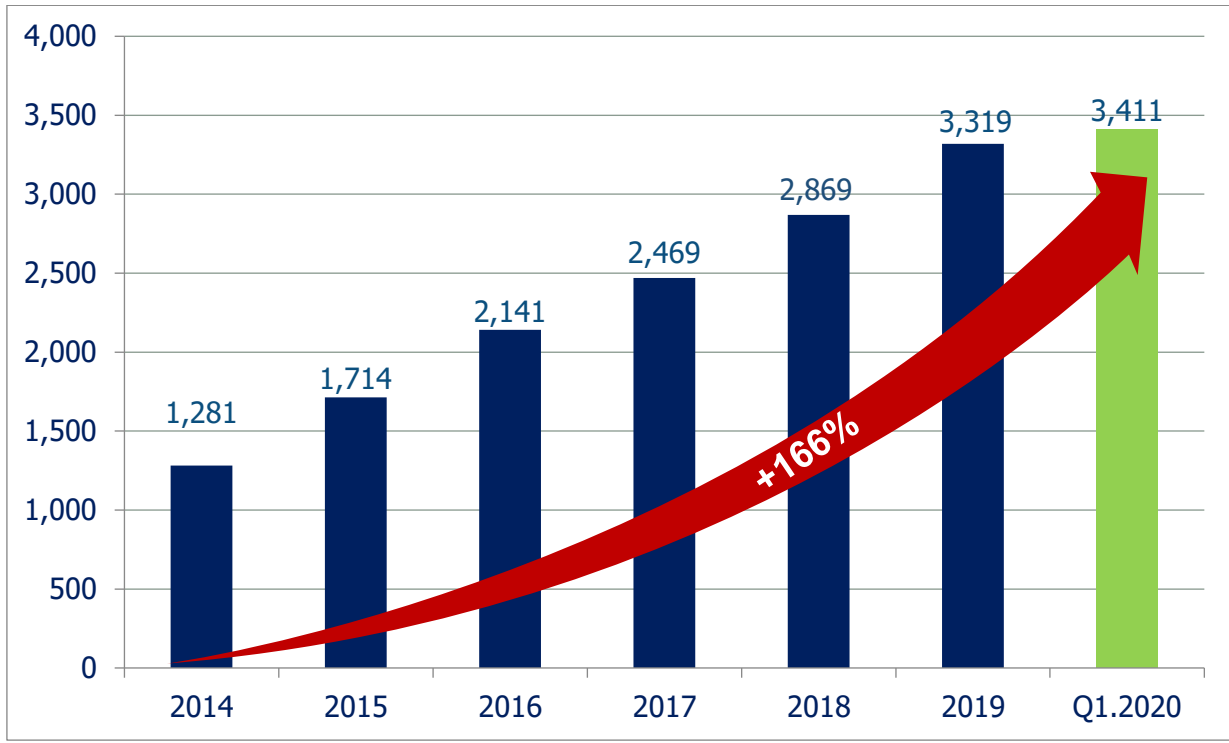
מח"מ החוב הארוך הינו 5.1 שנים.

עלות החוב השולית הצמודה למח"מ של 7.0 שנים הינה **0.98%** (נכון ליום 24/05/2020).



גידול בהיקף הנכסים המניבים

(במיליוני ש"ח)





תמצית נתונים עיקריים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במארס 2020
(במיליוני ש"ח)

| <u>2019</u> | <u>2020</u> | <u>% שינוי</u> | |
|-------------------------------------|-------------|----------------|------------------------------|
| <u>לתקופה</u> <u>01/01-31/03</u> | | | |
| 52.0 | 56.1 | + 8% | NOI |
| 52.0 | 53.3 | + 2.5% | Same Property NOI |
| 36.2 | 41.2 | + 14% | FFO ריאלי |
| 18.9 | 21.5 | + 14% | FFO ריאלי למניה (אג') |

| <u>ליום</u> | | <u>% שינוי</u> | |
|-------------------|-------------------|----------------|------------------------|
| <u>31/03/2019</u> | <u>31/03/2020</u> | | |
| 3,009 | 3,411 | + 13% | נדל"ן להשקעה |
| 1,375 | 1,568 | + 14% | הון עצמי |
| 7.17 | 8.16 | + 14% | הון למניה (ש"ח) |



עיקר תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 31 במארס 2020

| NOI |
|---|
| ה-NOI הסתכם לסך של 56.1 מיליון ש"ח, המהווה גידול של 8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר: מגידול במצבת הנכסים של החברה, מהעלאת שכר דירה בחידוש הסכמי שכירות וכן מגידול בשיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי החברה. |
| Same Property NOI |
| גידול בשיעור של 2.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הינו בעיקר כתוצאה מהעלאות שכר דירה בחידושי חוזים. |
| FFO ריאלי |
| הגידול בשיעור של 14% נובע מרכישת נכסים נוספים במהלך 2020 ו-2019, מגידול בשיעורי התפוסה, מגידול בשכר הדירה בחידושי הסכמי שכירות וכן מהמשך קיטון בעלות המימון של החברה. |
| FFO ריאלי למניה |
| בסך של 22 אגורות למניה – משקף את תוצאות החברה ברמת מינוף ממוצעת, נטו בשיעור של 54%. |

1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

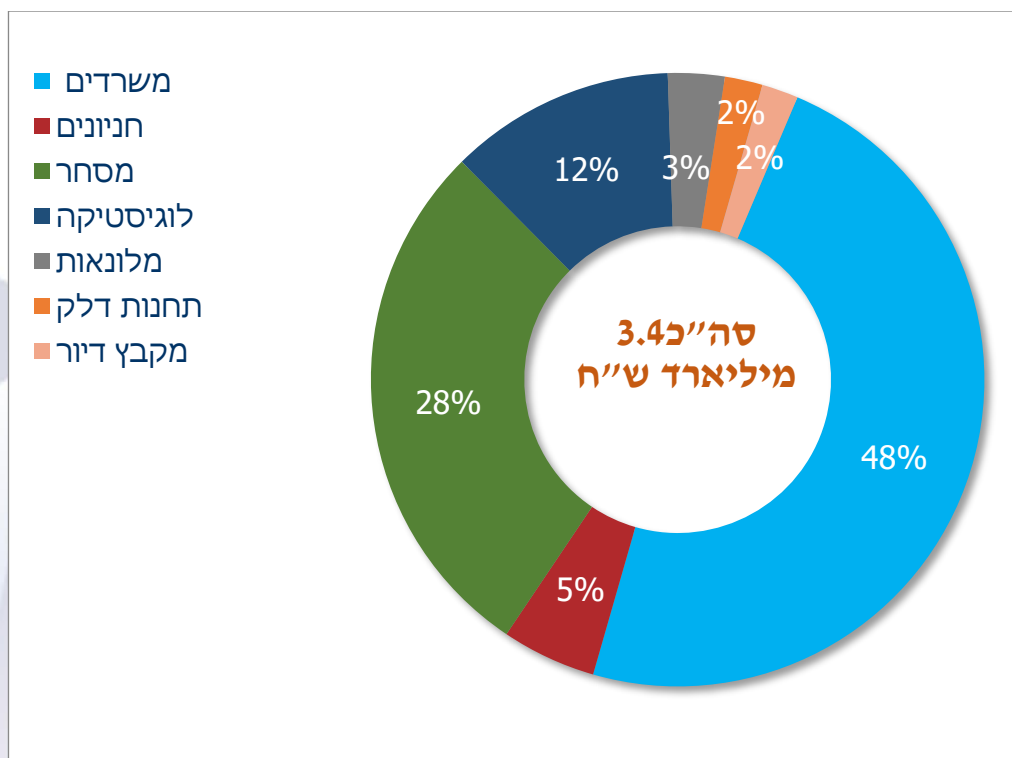
- רכישת נכסים** • ביחס לרכישת נכסים מניבים ברמת גן, פתח תקווה ויבנה ראה ביאור 4א. לדוחות הכספיים ליום 31 במארס 2020.
- חלוקת דיבידנד** • לעניין החלטה בדבר חלוקת דיבידנד ראה ביאור 4ד. לדוחות הכספיים ליום 31 במארס 2020.

נכסי החברה - התפלגות לפי שימושים ליום 31 במארס 2020:

| שיעור מהשווי ההוגן | שווי הוגן במיליוני ש"ח | שיעורי תפוסה | שיעור מה-NOI | NOI 2020 במיליוני ש"ח | שטח עיקרי באלפי מ"ר | שימושים |
|--------------------|------------------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| 53% | 1,816 | 97% | 55% | 30.9 | 139.5 | משרדים כולל חניונים |
| 28% | 965 | 94% | 27% | 15.1 | 67.0 | מסחר |
| 12% | 409 | 97% | 13% | 7.4 | 71.6 | תעשייה ולוגיסטיקה |
| 3% | 109 | 100% | 4% | 1.9 | 6.7 | מלונאות |
| 2% | 46 | 100% | 1% | 0.8 | 3.1 | תחנות דלק |
| 2% | 66 | 100% | - | - | 6.2 | מקבץ דיור |
| 100% | 3,411 | 96.5% | 100% | 56.1 | (*)294.1 | סה"כ |

(*) בנוסף שטח חניונים בהיקף של כ- 161 אלפי מ"ר.

התפלגות שווי הוגן לפי שימושים (במיליוני ש"ח)





תחזית עדכנית לשנת 2020

להלן תחזית עדכנית לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2020, אשר מתבססת על ההנחות העיקריות הבאות (במיליוני ש"ח):

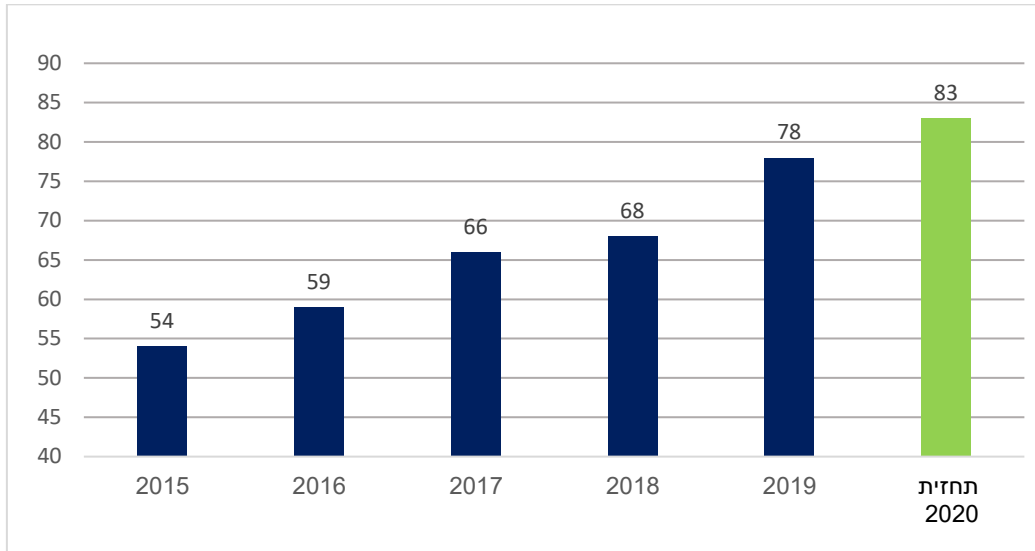
- מצבת הנכסים וכן הרכב ההתחייבויות וההון העצמי של החברה למועד הדוחות.
- חוזי שכירות חתומים, צפי ההנהלה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים נוספים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.
- תחזית החברה המעודכנת לשנת 2020 הינה בהתחשב בהשלכות של מגיפת הקורונה ותחת ההנחה שלא יהיה גל התפרצות נוסף של הנגיף. התחזית המקורית לא התייחסה להשפעה אפשרית של המגיפה.

| תחזית מקורית 2020 | תחזית עדכנית 2020 | בפועל 1-3.2020 | בפועל 2019 | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------|---------------|-----------------|
| 226 | 219-221 | 56.1 | 215 | NOI |
| 165 | 158-161 | 41.2 | 150 | FFO |
| 86 | 83-84 | 21.5 | 78 | FFO באג' למניה |
| 92 | 92 | 23 | 82 | דיבידנד מינימלי |

(**) המידע בדבר התחזית לשנת 2020 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. תחזיות החברה מבוססות על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה, המבוססות על ניסיון העבר.

גידול ב- FFO הריאלי

באגורות למניה



1.4 המצב הכספי

| הערות | 31 בדצמבר 2019 | 31 במארס 2020 | |
|---|----------------|---------------|---|
| | במיליוני ש"ח | | |
| - | 3,424 | 3,425 | סך המאזן |
| הקיטון נובע בעיקר מקיטון במזומנים בעקבות רכישת נכסים ופרעון אשראי. | 106 | 14 | רכוש שוטף |
| הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכסים. | 3,319 | 3,411 | נדל"ן להשקעה |
| הגידול נובע מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים. | 186 | 371 | התחייבויות שוטפות |
| מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון מקורות המימון מבחינת מח"מ, בסיסי הצמדה, מקורות (בנקים, שוק ההון וגופים מוסדיים, כגון: קופות גמל וחברות ביטוח) ותוך התייחסות לשיקולים כגון צורכי המחזור השנתיים ועלויות המימון. מימון הנכסים הינו לזמן ארוך, כאשר החברה פורעת תשלומי קרן בעיקר בתום תקופת כל הלוואה ובאופן שוטף לאורך תקופת ההלוואה בשיעורים נמוכים בלבד. ההון החוזר של החברה ליום 31 מארס 2020 מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-14 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-371 מיליון ש"ח. החברה מפיקה באופן קבוע תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. להערכת הנהלת החברה, יש לה יכולת טובה למחזר חובות ולגייס חובות נוספים. | | | ההון החוזר |
| דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות וההתחייבויות הצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות. לאור האמור לעיל, קבע הדירקטוריון כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. | | | ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה |
| הקיטון נובע מפירעון שוטף של קרן אג"ח וגידול בחלויות שוטפות של הלוואות. | 1,685 | 1,486 | הון עצמי |
| ליום 31 במארס 2020 מהווה ההון עצמי כ-46% מסך נכסי החברה. | 1,553 | 1,568 | |



1.5 תוצאות הפעולות

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (באלפי ש"ח) :

| <u>2019</u> | <u>2019</u> | <u>2020</u> | |
|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| <u>1-12</u> | | <u>1-3</u> | |
| 237,000 | 57,700 | 61,900 | הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים |
| (22,000) | (5,700) | (5,800) | עלות השכרת הנכסים והפעלתם |
| 215,000 | 52,000 | 56,100 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם |
| <u>155,400</u> | <u>18,500</u> | <u>(13,700)</u> | התאמות שווי הוגן של נדל"ן |
| 370,400 | 70,500 | 42,400 | להשקעה |
| <u>(27,400)</u> | <u>(6,900)</u> | <u>(6,800)</u> | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 343,000 | 63,600 | 35,600 | רווח תפעולי |
| <u>(50,000)</u> | <u>(6,600)</u> | <u>(600)</u> | הוצאות מימון |
| <u>293,000</u> | <u>57,000</u> | <u>35,000</u> | רווח נקי לתקופה |

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח):

| הסברים | 2019 | 2020 | |
|--|-------------|-------------|----------------------------------|
| | 1-3 | | |
| הגידול בתקופה בשיעור של 7% נובע כתוצאה מרכישת נכסים במהלך 2020 ו-2019, מעליית שכר דירה בעת חידוש הסכמי שכירות ומגידול בשיעורי התפוסה בנכסים. | 57.7 | 61.9 | הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים |
| הגידול בתקופה 2020 בכ-8% נובע כתוצאה מרכישת נכסים במהלך 2020 ו-2019, מעליית שכר דירה בעת חידוש הסכמי שכירות ומגידול בשיעורי התפוסה בנכסים. | 52.0 | 56.1 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם |
| היתרה מורכבת מהפחתה נטו של שווי הוגן של נכסים מניבים בתקופה בסך של 7 מיליון ש"ח בעיקרו כתוצאה ממשבר הקורונה, וכן מהפחתת עלויות חד פעמיות (בעיקר מיסי רכישה) בגין רכישת נכסים מניבים בתקופת הדוח, בסך של 6.7 מיליון ש"ח, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד. | 18.5 | (13.7) | התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| | (6.9) | (6.8) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| הקיטון בהוצאות המימון נבע בעיקר כתוצאה מירידה במדד בשיעור של 0.5% לעומת ירידה של 0.3% בתקופה המקבילה אשתקד וכתוצאה מקיטון בשיעור הריבית המשוקללת האפקטיבית של החברה. | (6.6) | (0.6) | הוצאות מימון |
| החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. על פי פקודת מס הכנסה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, ובהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו, מיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות בעת חלוקת הרווחים. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת בתנאים שנקבעו והינה קרן להשקעות במקרקעין. | - | - | מיסים על ההכנסה |
| | <u>57.0</u> | <u>35.0</u> | <u>רווח נקי לתקופה</u> |



נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 31 במארס 2020, לחברה יתרות מזומנים בסך של 5 מיליון ש"ח לעומת 73 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. כמו-כן, נכון למועד פרסום הדוח לחברה קווי אשראי בלתי מנוצלים מבנקים בסך של 260 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם ב- 47.0 מיליון ש"ח לעומת סך של 39.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מהגידול בפעילות של החברה עקב רכישת נכסים חדשים בשנים 2019-2020.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליוני

ש"ח

| | <u>מקורות:</u> |
|--------------|--|
| 47.0 | מפעילות שוטפת |
| 24.2 | שינוי בחייבים בגין נדל"ן להשקעה |
| 0.1 | תמורה מימוש אופציות |
| 34.0 | קבלת אשראי לזמן קצר בגין מוסדות פיננסיים |
| 105.3 | <u>סך מקורות:</u> |
| | <u>שימושים:</u> |
| 32.9 | פרעון ניירות ערך מסחריים |
| 102.5 | השקעות בנדל"ן להשקעה |
| 20.5 | תשלום דיבידנד |
| 16.8 | פירעון אשראי ואגרות חוב |
| 172.7 | סך השימושים |
| 67.6 | קיטון במזומנים |

(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד המקובל בארה"ב ובמדינות אחרות, שאינו נדרש על-פי כללי החשבונאות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברת נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. FFO כהגדרתו, מבטא רווח נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים), בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, לרבות רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות.

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

יש להדגיש כי ה-FFO:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה, ויכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינו מייצג את הרווח הנקי של החברה המחושב על-פי כללי חשבונאות מקובלים.

להלן חישובי ה- FFO מפעילות נמשכת (במיליוני ש"ח):

| שנת | | רבעון 1 | | |
|--------------|--------------|-------------|-------------|--|
| 2018 | 2019 | 2019 | 2020 | |
| 97.7 | 293.0 | 57.0 | 35.0 | רווח נקי |
| | | | | התאמות לרווח הנקי: |
| 15.0 | (155.4) | (18.5) | 13.7 | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| - | (2.0) | - | - | הכנסה בעלת אופי חד פעמי |
| 2.7 | 3.8 | 1.0 | 1.0 | הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים |
| 115.4 | 139.4 | 39.5 | 49.7 | FFO נומינלי |
| - | 5.8 | - | - | עמלת פרעון מוקדם של אשראי |
| 10.4 | 5.3 | (3.3) | (8.5) | נוסף – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו בניכוי פחת והפחתות |
| 125.8 | 150.5 | 36.2 | 41.2 | FFO ריאלי |
| 68.0 | 78.5 | 18.9 | 21.5 | FFO ריאלי למניה (באגורות) |
| 184,982 | 191,704 | 191,654 | 191,840 | מספר המניות המשוקלל (באלפים) לחישוב ה-FFO למניה |



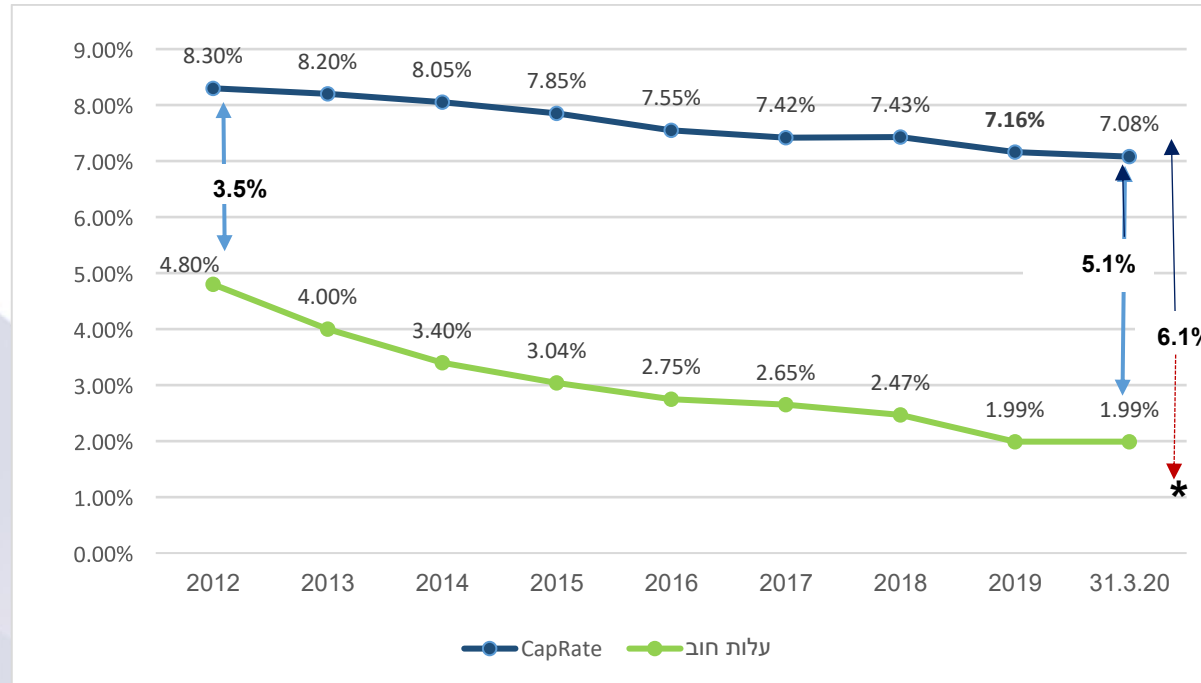
שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב של שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 במארס 2020 במיליוני ש"ח:

| | |
|--------------|--|
| 3,411 | נדל"ן להשקעה ליום 31.03.2020 |
| (136) | שווי מיוחס לשטחים פנויים |
| (25) | שווי מיוחס לזכויות בניה |
| 3,250 | נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה |
| 56.1 | NOI לרבעון ה-1 לשנת 2020 |
| 1.4 | תוספת NOI בגין רכישת נכסים שנרכשו במהלך רבעון 1 |
| 230 | NOI מייצג בקצב שנתי (*) |
| 7.08% | <u>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)</u> |

(*) NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה לשנת 2020. האמור בסעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על המידע אשר בידועת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות עם שוכריה, ועל מידע בדבר הפרמטרים המשמים בחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן ביטול מוקדם של חוזי השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים, או שינוי בפרמטרים המשמים בקביעת השווי ההוגן.

מרווח בין שיעור תשואת הנכסים לבין עלות החוב המשוקללת - על פני השנים



* עלות חוב שולית צמודה בשיעור של 0.98% במח"מ של 7.0 שנים.

1.7 דיבידנדים

כללי

כקרן להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

- 90% לפחות מן ההכנסה החייבת של הקרן, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי - עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה;
- רווח הון או שבח מקרקעין שנצמח לחברה ממכירת מקרקעין - עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין (למעט שבח מקרקעין הפטור ממס בשל חילוף של מקרקעין במקרקעין אחרים);
- על אף האמור בהגדרת "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין.

מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה הינה כמפורט להלן:

- א. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי בגובה 100% מהכנסתה החייבת.
- ב. בכל שנה תפרסם החברה יחד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון (או קודם לכן) את סכום הדיבידנד המינימלי אשר בכוונת החברה לחלק באותה שנה.
- ג. סכום הדיבידנד המינימלי השנתי יחולק ל-4 תשלומים אשר יוכרזו בכל רבעון קלנדרלי.
- ד. בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, יהיה דירקטוריון החברה רשאי בכל עת לשנות את המדיניות ולבצע התאמות בגובה הסכום המחולק.

חלוקת דיבידנדים

להלן נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה בגין כל אחת מהשנים 2015-2019 וכן דיבידנד מינימלי בגין שנת 2020:

| 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | (*)2020 | במיליוני ש"ח |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--|
| 43,000 | 53,000 | 62,000 | 75,200 | 82,000 | 92,000 | דיבידנד בגין כל אחת מהשנים - באלפי ש"ח |
| 30.8 | 37.9 | 38.5 | 39.6 | 42.7 | 47.8 | דיבידנד למניה (באגורות) (**) |
| 5.38% | 5.84% | 5.75% | 6.00% | 4.87% | 7.2% | תשואת דיבידנד (***) |

(*) דיבידנד מינימלי לשנת 2020 על-פי החלטת הדירקטוריון.

(**) על-פי מספר המניות הקיימות במועד חלוקת הדיבידנד (בשנת 2020: על-פי מספר המניות ושער המניה במועד פרסום הדוח).

(***) על-פי נתוני אתר ביזפורטל Bizportal.

הדיבידנד הממוצע השנתי לתקופה של 11 שנים (2009-2019) – 7.50%

להלן פירוט אודות שיעור המס אשר מנוכה במקור למחזיקי המניות של החברה בגין דיבידנד שחולק בגין שנת 2019:

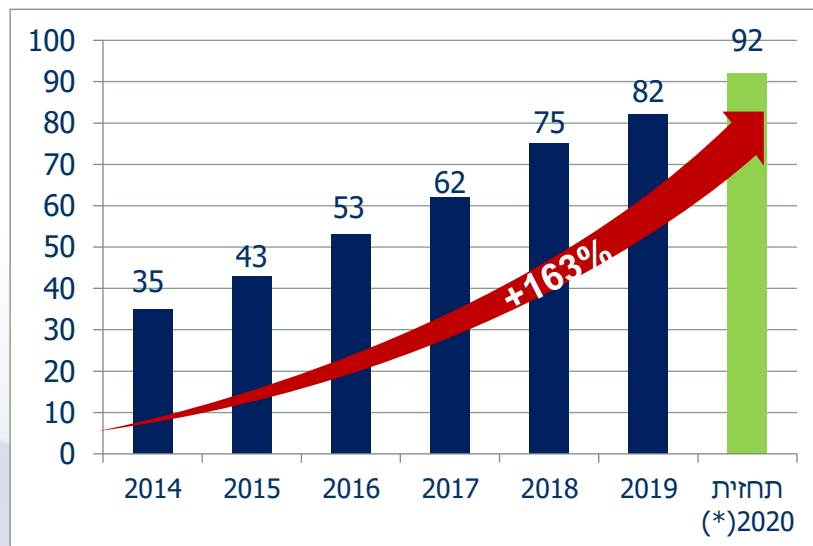
| שיעור מס ב-% | |
|--------------|--|
| פטור | קופות גמל לקצבה, לתגמולים, לפיצויים וקרנות פנסיה |
| 23.0 | חברות |
| 30.5 | יחידים |
| 30.5 | קרן נאמנות חייבת |
| 5.75 | קרן נאמנות פטורה |

יצוין כי האמור אינו מתייחס לפטורים ככל שישנם לבעלי המניות וכי שיעור המס הסופי הינו ספציפי לכל מחזיק. כמו-כן מוצע כי כל מחזיק ו/או רוכש ניירות ערך יפנה לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתוניו הספציפיים.

חלוקת דיבידנד

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה באור 14. לדוחות הכספיים ליום 31 במארס 2020.

גידול בתשלומי דיבידנד במליוני ש"ח



(*) דיבידנד מינימלי



(2) פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על סיכוני השוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים רו"ח דרור יהודה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם יו"ר הדירקטוריון הפעיל, מר שמואל סלבין. לפרטים אישיים ומקצועיים של סמנכ"ל הכספים ושל יו"ר הדירקטוריון ראו תקנה 26א' ותקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי, בהתאמה.

ביחס לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה וכן ביחס למדיניות החברה בניהול סיכוני השוק - ראו באור 19ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019. מדיניות נטילת האשראי של החברה היא מדיניות של הקטנת סיכון בדרך של פיזור על ידי נטילת הלוואות שהן בעלות תנאי פירעון מבוססים על מנגנוני הצמדה ו/או ריבית שונים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי על חלופותיהם השונות. העדפת חלופה מסוימת נקבעת על בסיס הערכת החברה את שיעורי האינפלציה ושיעורי הריבית הצפויים.

לחברה הלוואות לזמן ארוך למימון נדלין להשקעה, ניירות ערך מסחריים, ואגרות חוב צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה. לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות, ניירות הערך המסחריים ואגרות חוב כתוצאה משינוי ריבית השוק, חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל וכן חשיפה תזרימית בגין שינויים בריבית הפריים.

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (במליוני ש"ח)

| המכשיר הרגיש | שווי הוגן | | רווח מהשינויים | |
|---|---------------|----------------|--------------------|-----|
| | ליום 31.03.20 | הפסד מהשינויים | עליה בשיעור הריבית | 10% |
| הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדלין להשקעה אגרות חוב סדרה א' אגרות חוב סדרה ב' אגרות חוב סדרה ג' | 57 | - | - | 0.1 |
| | 186 | (0.3) | 0.3 | 0.6 |
| | 453 | (0.1) | 0.1 | 0.2 |
| | 1,005 | (0.4) | 0.4 | 0.8 |



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

| רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד | | שווי הוגן ליום 31.03.20 | הפסד מהשינויים עליה בשיעור המדד | | המכשיר הרגיש |
|-------------------------------------|------|----------------------------|------------------------------------|--------|---|
| 2% | 1% | | 1% | 2% | |
| 1.2 | 0.6 | 57 | (0.6) | (1.2) | הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדל"ן להשקעה |
| 4.0 | 2.0 | 186 | (2.0) | (4.0) | אגרות חוב סדרה א' |
| 0.9 | 4.5 | 453 | (4.5) | (9.0) | אגרות חוב סדרה ב' |
| 20.0 | 10.0 | 1,005 | (10.0) | (20.0) | אגרות חוב סדרה ג' |

התחייבות של החברה

להלן פרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג') וניירות הערך המסחריים (סדרה 1) נכון ליום 31 במארס 2020:

| מועד סדרה | מועד הנפקה | סך השווי הנקוב במועד ההנפקה | סך השווי הנקוב לתאריך הדוח | סך השווי הנקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה | סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח | הערך הפנקסני שנכלל בדוחות הכספיים | השווי הבורסאי (שווי הוגן) | סוג הריבית | מועדי תשלום הקרן | מועדי תשלום הריבית | בסיס הצמדת הקרן/ הריבית ותנאיה | אפשרות לבצע פדיון מוקדם |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---|------------------|--------------------|--------------------------------|---|
| אג"ח א' | 4.6.13 27.10.13 7.11.13 | 247.07 מיליון ש"ח ע.ג. | 185.2 מיליון ש"ח ע.ג. | 191.1 מיליון ש"ח ע.ג. | 1.1 מיליון ש"ח | 185.2 מיליון ש"ח | 186.5 מיליון ש"ח | ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75% | (1) | (2) | (3) | לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו |
| אג"ח ב' | 16.7.14 14.1.15 19.9.16 | 539.97 מיליון ש"ח ע.ג. | 431.5 מיליון ש"ח ע.ג. | 444.8 מיליון ש"ח ע.ג. | 2.6 מיליון ש"ח | 431.5 מיליון ש"ח | 452.5 מיליון ש"ח | ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.75% | (4) | (5) | (6) | לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו |
| אג"ח ג' | 14.8.16 12.6.17 5.2.18 1.4.19 22.12.19 | 1,260.7 מיליון ש"ח ע.ג. | 993.1 מיליון ש"ח ע.ג. | 998.1 מיליון ש"ח ע.ג. | 9.1 מיליון ש"ח | 993.1 מיליון ש"ח | 1,005.1 מיליון ש"ח | ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.96% | (7) | (8) | (9) | לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו |
| נע"מ 1 | 17.3.19 | 120 מיליון ש"ח ע.ג. | 87 מיליון ש"ח ע.ג. | 87 מיליון ש"ח ע.ג. | - | 87 מיליון ש"ח | - מיליון ש"ח | ריבית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 0.42% | (10) | (11) | (12) | למשקיעים זכות לדרוש מהחברה את פירעון ניירות הערך המסחריים בכפוף להתראה של שבעה ימי עסקים מראש |

- (1) 14 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2% מקרן האג"ח (כ-4.9 מש"ח) החל מיום 13/01/14 ושיעור של 72% מקרן האג"ח (כ-178 מש"ח) ביום 13/01/21.
- (2) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021.
- (3) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש אפריל 2013.
- (4) 18 תשלומים חצי שנתיים רצופים, כאשר 14 התשלומים הראשונים יהיו 2% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל)) ותשלומים 15-18 יהיו 18% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 13 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).
- (5) פעמיים בשנה: ביום 13 בינואר וביום 13 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025.
- (6) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יוני 2014.
- (7) 6 תשלומים, כאשר 2 התשלומים הראשונים יהיו 15% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 13 באפריל 2018 וביום 13 באפריל 2019) ותשלומים 3-6 יהיו 17.5% מערכם הנקוב של אגרות החוב כל אחד ואשר ישולמו ביום 13 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל).
- (8) פעמיים בשנה: ביום 13 באפריל וביום 13 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2028 וביום 13 באפריל 2029.
- (9) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש יולי 2016.
- (10) בתום 5 שנים (20 תחנות יציאה של 90 יום) או בעת פרעון (בהתראה של 7 ימי עסקים) או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם.
- (11) כל 90 יום.
- (12) הקרן והריבית אינן צמודות למדד ו/או למדד כלשהם.

אגרות החוב (סדרה א') - נתונים נוספים:

ביום 4 ביוני 2013 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה א'). בחודש אוקטובר 2013 ובחודש נובמבר 2013 הוגדלה סדרת אג"ח א' בהתאם לדוח הצעת מדף ובהתאם לדוח הצעה פרטית, בהתאמה.

1. שם הנאמן - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
2. דירוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש במאי 2013 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב.
בחודש ינואר 2015 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה א' ל- A2 עם אופק חיובי.
בחודש אוקטובר 2015 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג לסדרות אגרות חוב המונפקת על-ידי החברה (סדרה א' וסדרה ב') מ- A2 ל- A1 עם אופק יציב.
בחודש ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ- A1 ל- Aa3 עם אופק יציב.

3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:
 - א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים והפקדונות (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה א') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הפרשי הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי



הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ליום 31 במארס 2020 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 143% מסך ההתחייבויות הפנויות.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 13 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 31 במארס 2020 היחס האמור הינו כ-8.3.

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים. ההון העצמי של החברה ליום 31 במארס 2020 הינו 1,568 מיליון ש"ח.

ההתניות הפיננסיות האמורות נבדקות אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

אגרות החוב (סדרה ב') - נתונים נוספים:

ביום 16 ביולי 2014 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 189,880,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחד. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.75% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014. בחודש ינואר 2015, הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 251.25 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף שיעור ריבית אפקטיבית של 2.65% לשנה.

בחודש ספטמבר 2016 הנפיקה החברה 100,095,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') נוספים, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 105.7 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.65%.

1. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.
2. דרוג האג"ח ע"י מדרוג בע"מ - ביום 13 ביולי 2014 ניתן דירוג A2 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב. בחודש ינואר 2015 אישרה מידרוג את הדירוג של אגרות החוב סדרה ב' ל-A2 עם שינוי אופק הדירוג מיציב לחיובי. בחודש אוקטובר 2015 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ-A2 ל-A1 עם אופק יציב. בחודש ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ-A1 ל-Aa3 עם אופק יציב.



3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:

א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 31 במארס 2020 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 132% מסך ההתחייבויות הפנויות.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 31 במארס 2020 היחס האמור הינו כ- 8.3.

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 400 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 31 במארס 2020 הינו 1,568 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 46% מהיקף המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות נבדקות אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).



אגרות החוב (סדרה ג') - נתונים נוספים:

ביום 14 באוגוסט 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 247,285,000 ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.96% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016.

בחודש יוני 2017 הנפיקה החברה 260,471,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 263 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.9%.

בחודש פברואר 2018 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 263 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.3%.

בחודש אפריל 2019 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 264.5 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 1.45%.

בחודש דצמבר 2019 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ- 279.5 מיליון ש"ח ברוטו, סכום המשקף ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 0.73%.

1. שם הנאמן - ש.א. נאמנויות בע"מ.
2. דירוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש אוגוסט 2016 ניתן דירוג A1 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב.
בחודש ספטמבר 2017 העלתה מידרוג בע"מ את הדירוג מ-A1 ל-Aa3 עם אופק יציב.

3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:

- א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") ושווי המזומנים, הפקדונות והחייבים (להלן: "הנכסים האחרים"), אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת אגרות החוב (סדרה ג') ויתרת אגרות חוב אחרות וחובות כלפי מוסדות פיננסיים (כולל הצמדה וריבית), אשר אינן מובטחות בשעבודים לטובת גורם כלשהו (להלן – "ההתחייבויות הפנויות"). לצורך בחינת עמידתה של החברה בהתחייבות זו, שווי נכסי הנדל"ן המניב - יהווה 70% משווי נכסי הנדל"ן המניב ושווי הנכסים האחרים – 100% משווי הנכסים האחרים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ליום 31 מארס 2020 נכסי הנדל"ן המניב והנכסים האחרים מהווים שיעור של כ- 132% מסך ההתחייבויות הפנויות.
- ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 31 במארס 2020 היחס האמור הינו כ-8.3.



ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 600 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 31 במארס 2020 הינו 1,553 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 46% מהיקף המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות יבדקו אחת לרבעון. במידה והחברה לא תעמוד בהן, תקום לנאמן וכן למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי. כמו-כן, כולל שטר הנאמנות מגבלות ותנאים נוספים מקובלים להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי וביניהם, בין היתר: שמירה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות בנדל"ן, מגבלות לעניין חלוקת דיבידנד, התחייבות שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיום חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, הערת עסק חי בדוחות הכספיים, אי פרעון אגרות החוב, הורדת דירוג לדירוג הנמוך מ-Baa3, הפסקת דירוג בנסיבות שהינן בשליטת החברה, Cross Default במקרים מסוימים, מחיקה מהמסחר בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים לפי כל דין, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל).

נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות.



נספח א' - דוח בסיסי הצמדה ליום 31 במארס 2020 (באלפי ש"ח)

| סה"כ מאזן | פריטים לא כספיים | צמוד מדד | לא צמוד | |
|------------------|------------------|--------------------|-----------------|---|
| | | | | נכסים כספיים |
| 5,491 | - | - | 5,491 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 4,125 | - | - | 4,125 | לקוחות |
| 4,913 | - | - | 4,913 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>14,529</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>14,529</u> | |
| | | | | נכסים לא כספיים |
| 3,410,926 | 3,410,926 | - | - | נדל"ן להשקעה |
| 165 | 165 | - | - | רכוש קבוע |
| <u>3,411,091</u> | <u>3,411,091</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| <u>3,425,620</u> | <u>3,411,091</u> | <u>-</u> | <u>14,529</u> | סה"כ נכסים |
| | | | | התחייבויות שוטפות |
| | | | | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב זכאים ויתרות זכות |
| 331,706 | - | 244,590 | 87,116 | |
| 39,931 | 7,120 | 13,068 | 19,743 | |
| <u>371,637</u> | <u>7,120</u> | <u>257,658</u> | <u>106,859</u> | |
| | | | | הלוואות למימון נדל"ן להשקעה |
| 50,170 | - | 50,170 | - | |
| 1,435,513 | 32,828 | 1,402,685 | - | אגרות חוב, נטו |
| <u>1,857,320</u> | <u>39,948</u> | <u>1,710,513</u> | <u>106,859</u> | סה"כ התחייבויות |
| <u>1,568,300</u> | <u>3,371,143</u> | <u>(1,710,513)</u> | <u>(92,330)</u> | יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) |

27 במאי 2020

מר גדי אליקם
מנהל כללי

מר שמואל סלבין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 31 במאָרס 2020**

(בלתי מבוקרים)

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 31 במארס 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים |
| | דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים): |
| 3 | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי |
| 4 | דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד |
| 5 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 6-7 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 8-12 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים |

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **סלע קפיטל נדל"ן בע"מ** וחברה מאוחדת שלה (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במארס 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2020. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע

רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גבי ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600

info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במארס | | |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------------|---|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| | | | נכסים |
| | | | נכסים שוטפים |
| 73,049 | 3,035 | 5,491 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 3,246 | 3,190 | 4,125 | לקוחות |
| 29,258 | 5,624 | 4,913 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>105,553</u> | <u>11,849</u> | <u>14,529</u> | |
| | | | נכסים לא שוטפים |
| 3,318,661 | 3,008,514 | 3,410,926 | נדל"ן להשקעה |
| - | 3,700 | - | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 164 | 117 | 165 | רכוש קבוע |
| <u>3,318,825</u> | <u>3,012,331</u> | <u>3,411,091</u> | |
| <u>3,424,378</u> | <u>3,024,180</u> | <u>3,425,620</u> | סה"כ נכסים |
| | | | התחייבויות והון |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 157,352 | 314,880 | 331,706 | אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב |
| 28,977 | 36,209 | 39,931 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>186,329</u> | <u>351,089</u> | <u>371,637</u> | |
| | | | התחייבויות לא שוטפות |
| 52,320 | 143,296 | 50,170 | הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה |
| 1,633,091 | 1,154,401 | 1,435,513 | אגרות חוב, נטו |
| <u>1,685,411</u> | <u>1,297,697</u> | <u>1,485,683</u> | |
| | | | הון |
| 191,763 | 191,654 | 192,042 | הון מניות |
| 1,034,826 | 1,032,160 | 1,035,717 | קרנות הון |
| 326,049 | 151,580 | 340,541 | יתרת רווח |
| <u>1,552,638</u> | <u>1,375,394</u> | <u>1,568,300</u> | סה"כ הון |
| <u>3,424,378</u> | <u>3,024,180</u> | <u>3,425,620</u> | סה"כ התחייבויות והון |
| | | | 27 במאי 2020 |
| דרור יהודה סמנכ"ל כספים | גדי אליקם מנהל כללי | שמואל סלבין יו"ר הדירקטוריון | מועד אישור הדוחות הכספיים |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--|
| | 2019 | 2020 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 237,000 | 57,700 | 61,900 | הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים |
| (22,000) | (5,700) | (5,800) | עלות השכרת הנכסים והפעלתם |
| 215,000 | 52,000 | 56,100 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם |
| 155,400 | 18,500 | (13,700) | התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 370,400 | 70,500 | 42,400 | |
| (27,400) | (6,900) | (6,800) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 343,000 | 63,600 | 35,600 | רווח תפעולי |
| (50,000) | (6,600) | (600) | הוצאות מימון |
| <u>293,000</u> | <u>57,000</u> | <u>35,000</u> | רווח נקי לתקופה |
| <u>1.53</u> | <u>0.30</u> | <u>0.18</u> | רווח בסיסי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח) |
| <u>1.50</u> | <u>0.30</u> | <u>0.18</u> | רווח מדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח) |
| <u>191,704</u> | <u>191,654</u> | <u>191,840</u> | מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים) |
| <u>194,831</u> | <u>192,720</u> | <u>191,840</u> | מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים) |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2020 (בלתי מבוקר)

| <u>סך הכל</u> | <u>יתרת רווח</u> | <u>קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות</u> | <u>פרמיה על מניות</u> | <u>הון מניות</u> | |
|------------------|------------------|--|-----------------------|------------------|--------------------------------|
| <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | |
| 1,552,638 | 326,049 | 9,686 | 1,025,140 | 191,763 | יתרה ליום 1 בינואר 2020 |
| 1,170 | | 891 | - | 279 | תשלום מבוסס מניות |
| (20,508) | (20,508) | - | - | - | דיבידנד ששולם |
| 35,000 | 35,000 | - | - | - | רווח נקי לתקופה |
| <u>1,568,300</u> | <u>340,541</u> | <u>10,577</u> | <u>1,025,140</u> | <u>192,042</u> | יתרה ליום 31 במארס 2020 |

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2019 (בלתי מבוקר)

| <u>סך הכל</u> | <u>יתרת רווח</u> | <u>קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות</u> | <u>פרמיה על מניות</u> | <u>הון מניות</u> | |
|------------------|------------------|--|-----------------------|------------------|--------------------------------|
| <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | |
| 1,336,584 | 113,745 | 6,045 | 1,025,140 | 191,654 | יתרה ליום 1 בינואר 2019 |
| 975 | - | 975 | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| (19,165) | (19,165) | - | - | - | דיבידנד ששולם |
| 57,000 | 57,000 | - | - | - | רווח נקי לתקופה |
| <u>1,375,394</u> | <u>151,580</u> | <u>7,020</u> | <u>1,025,140</u> | <u>191,654</u> | יתרה ליום 31 במארס 2019 |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

| <u>סך הכל</u> | <u>יתרת רווח</u> | <u>קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות</u> | <u>פרמיה על מניות</u> | <u>הון מניות</u> | |
|------------------|------------------|--|-----------------------|------------------|---------------------------------|
| <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | |
| 1,336,584 | 113,745 | 6,045 | 1,025,140 | 191,654 | יתרה ליום 1 בינואר 2019 |
| (80,696) | (80,696) | - | - | - | דיבידנד ששולם |
| 3,750 | - | 3,641 | - | 109 | תשלומים מבוססי מניות |
| 293,000 | 293,000 | - | - | - | רווח נקי לשנה |
| <u>1,552,638</u> | <u>326,049</u> | <u>9,686</u> | <u>1,025,140</u> | <u>191,763</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרים המזומנים

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|---|
| | 2019 | 2020 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 293,000 | 57,000 | 35,000 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| (146,310) | (17,645) | 11,982 | רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') |
| 146,690 | 39,355 | 46,982 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |
| (153) | (25) | (29) | תזרימי מזומנים לפעילות השקעה |
| (13,455) | 7,964 | 24,176 | רכישת רכוש קבוע שינוי בחייבים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה |
| (298,479) | (120,999) | (102,508) | רכישת נדל"ן להשקעה |
| (312,087) | (113,060) | (78,361) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| (47,510) | (9,460) | 34,000 | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| (102,697) | (3,710) | (1,304) | קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים |
| (80,696) | (19,165) | (20,508) | פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים |
| (191,107) | (16,099) | (15,626) | תשלום דיבידנד |
| 535,282 | - | - | פרעון אגרות חוב |
| 120,000 | 120,000 | (32,886) | הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה |
| - | - | 145 | הנפקת (פרעון) ניירות ערך מסחריים |
| - | - | 145 | תמורה מהנפקת מניות חסומות |
| 233,272 | 71,566 | (36,179) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| 67,875 | (2,139) | (67,558) | גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים |
| 5,174 | 5,174 | 73,049 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 73,049 | 3,035 | 5,491 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

נספחים לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרים המזומנים

| ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|
| 2019 | 2019 | 2020 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

| | | |
|-----------|----------|---------|
| (155,400) | (18,500) | 13,700 |
| 3,750 | 975 | 1,025 |
| 5,278 | (3,277) | (8,552) |
| (648) | (84) | (977) |

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
שערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

| | | |
|-----------|----------|--------|
| 1,207 | 174 | (880) |
| (1,258) | (1,675) | 169 |
| 761 | 4,742 | 7,497 |
| (146,310) | (17,645) | 11,982 |

קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול בזכאים ויתרות זכות

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

| | | |
|-----|---|-------|
| 850 | - | 2,820 |
|-----|---|-------|

השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים

נספח ג' - מידע נוסף:

| | | |
|--------|--------|-------|
| 38,013 | 12,298 | 9,757 |
|--------|--------|-------|

ריבית ששולמה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במארס 2020

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין ("REIT").

החברה הוקמה ביום 18 ביוני 2007, במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, דירות מגורים להשכרה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסויימות.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. למועד עריכת הדוחות הכספיים ביניים, החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומחזיקה בעיקר במבני משרדים, מסחר ותעשייה בישראל ועומדת בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה והיא זכאית למעמד של קרן להשקעות במקרקעין.

במסגרת פעילותה העסקית תיזום החברה רכישת נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן.

מניות החברה נסחרות במספר מדדים וביניהם: מדד ת"א 125, מדד ת"א 90, מדד נדל"ן ומדד תל-דיב.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלה שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. החברה לא צירפה לדוח הכספי ליום 31 במארס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות האמורות, ראה סעיף ג' להלן.

ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במארס 2020 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

כמו כן, החברה בחנה את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות המאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

- שיעור נכסי הישות המשותפת מתוך נכסי החברה במאוחד.
- שיעור התחייבויות הישות המשותפת מתוך התחייבויות החברה במאוחד.
- שיעור תזרים מפעילות שוטפת של הישות המשותפת מתוך התזרים מפעילות שוטפת של החברה במאוחד.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במארס 2020

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן או למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.

(2) להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

| מדד בישראל | |
|------------|----------|
| מדד ידוע | מדד בגין |
| נקודות | נקודות |
| 100.2 | 100.6 |
| 100.1 | 100.6 |
| 100.7 | 100.7 |
| % | % |

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במארס 2020

ליום 31 במארס 2019

ליום 31 בדצמבר 2019

שיעור השינוי:

| | | |
|-------|-------|--|
| (0.5) | (0.1) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2020 |
| (0.3) | 0.5 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במארס 2019 |
| 0.3 | 0.6 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 |

ה. תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו:

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

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

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

- נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו-73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת, הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.
 - המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם 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 במועד מאוחר יותר.
 - הובהר כי בחינת סיווג ההתחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.
- נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. 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 ייושם למפרע לתקופת דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במארס 2020

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי הוגן (הערך בספרים כולל ריבית לשלם שנצברה עד למועד הדוח על המצב הכספי):

| ליום 31 בדצמבר 2019 | | ליום 31 במארס 2019 | | ליום 31 במארס 2020 | | התחייבויות פיננסיות: הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (1) אגרות חוב נטו (2) |
|---------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--|
| שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 58,637 | 55,649 | 158,071 | 154,216 | 56,578 | 53,695 | |
| 1,802,266 | 1,680,236 | 1,384,163 | 1,309,380 | 1,643,988 | 1,655,910 | |

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך - השווי הוגן של ההתחייבויות (ההלוואות למימון נדל"ן להשקעה) הלא סחירות בריבית קבועה, נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכון בשיעור המשקף להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

(2) שווי הוגן של אגרות חוב סחירות נקבע על-פי מחיר מצוטט בבורסה.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת נכסים מניבים:

1. רכישת נכס מניב ברמת גן

ביום 23 בינואר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר"), בהסכם לפיו רכשה את זכויות הבעלות בקומת משרדים (קומה 20) במגדל משה אביב, הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 7 ברמת גן בשטח של 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה (להלן: "הנכס"). רכישת הקומה מתווספת ל-18 קומות נוספות אשר בבעלות החברה במגדל משה אביב.

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

- א. התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 22.5 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח.
- ב. תפוסה** - במועד הרכישה הנכס הושכר בתפוסה של 100% לשוכר אחד לתקופות שכירות של ארבע שנים. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.
- ג. NOI** - להערכת החברה ה- NOI השנתי החזוי מהנכס יעמוד על כ-1.35 מיליון ש"ח המהווים שיעור תשואה של כ-6%.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במארס 2020

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. רכישת נכסים מניבים (המשך):

2. רכישת נכס מניב בפתח תקווה

ביום 20 בפברואר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור ("המוכר"), בהסכם לפיו רכשה 59% מזכויות הבעלות (במושע) בבניין בפתח תקווה (גוש 6386 חלקה 202) הכולל 128 יחידות דיור המשמשות כמקבץ דיור ("יחידות הדיור") קומת קרקע וביניים המשמשות למסחר וכן 177 מקומות חניה (להלן: "הנכס").

להלן פרטי העסקה העיקריים הנוספים:

א. **התמורה** - בתמורה לרכישת הנכס שילמה החברה סך של 66 מיליון ש"ח. בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה והוצאות עסקה נלוות בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

ב. **תפוסה** – במועד הרכישה הנכס הושכר בתפוסה של 100%. יחידות הדיור מושכרות למשרד הקליטה לתקופה של 6 שנים וכן אופציה להארכת הסכם השכירות לחמש שנים נוספות, השטחים המסחריים בנכס מושכרים לשוכרים שונים לתקופות שכירות של עד 6 שנים בתוספת אופציות להארכת הסכמי השכירות של עד 11 שנים נוספות.

ג. **NOI** – להערכת החברה ה- NOI השנתי החזוי מהנכס יעמוד על כ- 4.26 מיליון ש"ח המהווים שיעור תשואה של כ-6.45%.

3. רכישת נכס מניב יבנה

בחודש ינואר 2020 השלימה החברה רכישת שטח נוסף מצד שלישי בהיקף של 1,015 מ"ר בנכס מניב ביבנה אשר בבעלותה החלקית, בתמורה לסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

ב. ניירות ערך מסחריים

במהלך תקופת הדוח ולאחריו נפרעו ניירות ערך מסחריים שאינם רשומים למסחר בבורסה, בהיקף כולל של 48 מיליון ש"ח ע.נ. יתרת ניירות הערך נכון למועד הדוח הינה 87 מיליון ש"ח. בחודש מאי 2020, הוקצו מחדש ניירות הערך המסחריים ולמועד פרסום הדוח יתרת ניירות הערך המסחריים הינה בסך של 120 מיליון ש"ח ערך נקוב.

ג. קווי אשראי ממוסדות פיננסיים

בחודש מארס 2020 הוארכו לחברה קווי אשראי בסך כולל של 260 מיליון ש"ח על-ידי מוסדות פיננסיים. קווי האשראי הועמדו למשך שנה. החברה התחייבה לעמוד במספר התניות פיננסיות אשר בעיקרן דומות להתניות הפיננסיות שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה כמפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019. למועד פרסום הדוחות, החברה לא ניצלה את קווי האשראי האמורים.

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במארס 2020

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. דיבידנדים:

(1) דיבידנד צפוי בגין שנת 2020:

דירקטוריון החברה החליט בחודש פברואר 2020 כי לאור תוצאות החברה הצפויות לשנת 2020 סכום הדיבידנד בגין שנת 2020 לא יפחת מסך של 92 מיליון ש"ח.

(2) דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2020:

בחודש מאי 2020, אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון לשנת 2020 בסך של 23 מיליון ש"ח, המהווים כ- 12 אגורות למניה, אשר יחולק בחודש יוני 2020.

(3) דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2019:

בחודש פברואר 2020 אישר דירקטוריון החברה הכרזה על חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הרביעי לשנת 2019 בסך של 20.5 מיליון ש"ח, המהווים 10.7 אגורות למניה, אשר חולק בחודש מארס 2020.

ה. עדכון בעקבות משבר הקורונה - שווי נכסי הנדל"ן של החברה

בעקבות משבר הקורונה אשר הינו אירוע מתגלגל ואין וודאות ביחס למועד סיומו ולמידת השפעתו על נכסי החברה, גיבשה החברה תוכנית הקלות מדורגת לדחיית תשלום דמי השכירות ודמי הניהול בעיקר ביחס לשטחי המסחר בבעלותה (למעט עסקים חיוניים שהותרה פעילותם). בהתאם לאומדן החברה לפגיעה הצפויה בהכנסותיה בטווח הקצר, הפחיתה החברה סך של 5 מיליון ש"ח משווי נכסי המסחריים.

כמו-כן, בחנה החברה את שווי נכסי המניבים למועד הדוח ועל פי האינדיקציות שהצטברו ובהתאם לאומדני השווי שהתקבלו ממעריכי שווי מקצועיים חיצוניים למרבית נכסי החברה, אשר בחנו את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, על נכסי החברה, נמצא כי מלבד הפחתת שווי בהיקף של 8 מיליון ש"ח, לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג'(א):

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גדי אליקים – מנהל כללי

דרור יהודה – סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של בטחון המתייחס 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 קבועים בדין.

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2019 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2019, היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג'(ד)(1)

אני, גדי אליקס, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (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 בהן 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, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון 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, בה 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 ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

אני, דרור יהודה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה 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 ביחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.