



# דוח הדירקטוריון

## ליום 30 ביוני 2020



# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

## לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 שננקטו על ידי ממשלות במסגרת ההתמודדות, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם. 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. לאור האמור, המשק נכנס למיתון ועל פי התחזיות של בנק ישראל צפוי התוצר להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 6.0%.

בחדש אפריל 2020, גיבשו משרדי הממשלה הנחיות מדורגות לצורך חזרה לשגרה במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות. ואולם, לאחרונה לאור התפרצות גל נוסף של הידבקות בנגיף, מוטלות מגבלות מסוימות אשר פוגעות בהיקף הפעילות במגזר העסקי והפרטי. 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 שנת 2020. ביחס לנכסים אחרים (בעיקר למרכזים המסחריים), גיבשה החברה תוכנית הקלות מדורגת לדחיית תשלום דמי השכירות ודמי הניהול.

בהתאם להערכות החברה לגבי הצפי לגביית חובות בגין תקופת המשבר, חל קיטון בהכנסות החברה ברבעון השני לשנת 2020 בהיקף של כ- 5.8 מיליון ש"ח.

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, בוצעה הפחתת שווי בהיקף של 27 מיליון ש"ח, אשר נזקפה לדוח רווח והפסד במסגרת התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

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, כמו גם מעבר לעבודה מהבית, עלולות 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- **3.4 מיליארד ש"ח**.

## שיעורי תפוסה

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים ליום 30 ביוני 2020 ולמועד פרסום הדוחות הינו - **95.60%**.

## נכסים בלתי משועבדים

היקף נכסי הנדל"ן הבלתי משועבדים הינו בסך של 3.3 מיליארד ש"ח, המהווים כ- 97% מהיקף הנכסים של החברה.

## דירוג אשראי

החברה וסדרות אגרות החוב המונפקות מדורגים על ידי מידרוג בע"מ בדירוג **Aa3** עם אופק יציב.

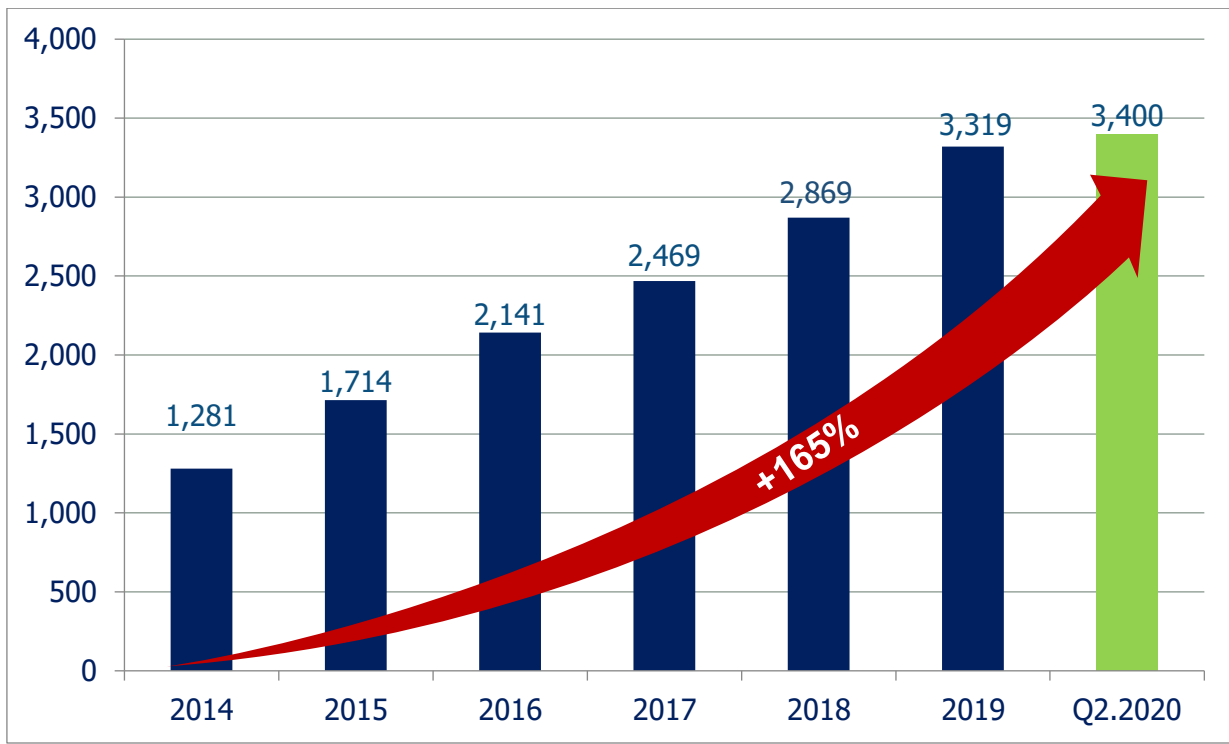
## מח"מ וריבית משוקללת

הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי במח"מ 5.85 עומדת על שיעור של **1.88%**. עלות החוב השולית למח"מ של 7.85 שנים הינה **1.34%** (נכון ליום 11/08/2020).



## גידול בהיקף הנכסים המניבים

(במיליוני ש"ח)





**תמצית נתונים עיקריים לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020**  
(במיליוני ש"ח)

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>% שינוי</u>	
<u>לתקופה</u> <u>01/01-30/06</u>			
106.6	107.0	+ 0.4%	NOI
104.6	100.6	- 3.8%	Same Property NOI
72.7	75.5	+ 3.8%	FFO ריאלי
38.0	39.3	+ 3.4%	FFO ריאלי למניה (אג')

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>% שינוי</u>	
<u>לתקופה</u> <u>01/04-30/06</u>			
54.6	50.9	- 6.8%	NOI
52.6	47.3	- 10.0%	Same Property NOI
36.6	34.3	- 6.3%	FFO ריאלי
19.1	17.9	- 6.3%	FFO ריאלי למניה (אג')

<u>נתונים נכון ליום</u>		<u>% שינוי</u>	
<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2020</u>		
3,043	3,400	+ 12%	נדל"ן להשקעה
1,399	1,566	+ 12%	הון עצמי
7.30	8.16	+ 12%	הון למניה (ש"ח)



**עיקר תוצאות הפעילות לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020**

NOI
<p>ה-NOI הסתכם לסך של 107 מיליון ש"ח, המהווה גידול של 0.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר: מגידול במצבת הנכסים של החברה בניכוי קיטון בהכנסות כתוצאה ממשבר הקורונה.</p>
FFO ריאלי
<p>הגידול בשיעור של 3.8% נובע מרכישת נכסים נוספים במהלך 2020 ו-2019, מהמשך קיטון בעלות המימון של החברה ובניכוי קיטון בהכנסות כתוצאה ממשבר הקורונה.</p>
FFO ריאלי למניה
<p>בסך של 39.3 אגורות למניה – משקף את תוצאות החברה בתקופה המדווחת ברמת מינוף ממוצעת, נטו בשיעור של 54%.</p>



### 1.3 אירועים מהותיים בתקופה המדווחת ולאחריה

- **רכישת נכסים**  
ביחס לרכישת נכסים מניבים ברמת גן, פתח תקווה ויבנה ראה ביאור 4א. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020.
- **חלוקת דיבידנד**  
לעניין החלטה בדבר חלוקת דיבידנד ראה ביאור 4ד. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020.
- **הנפקת אג"ח סדרה ד'**  
לעניין הנפקת אג"ח סדרה ד' ראה ביאור 4ה. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020.
- **פדיון מוקדם אג"ח א'**  
לעניין פרעון מוקדם אג"ח א' ראה ביאור 4ו. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020.

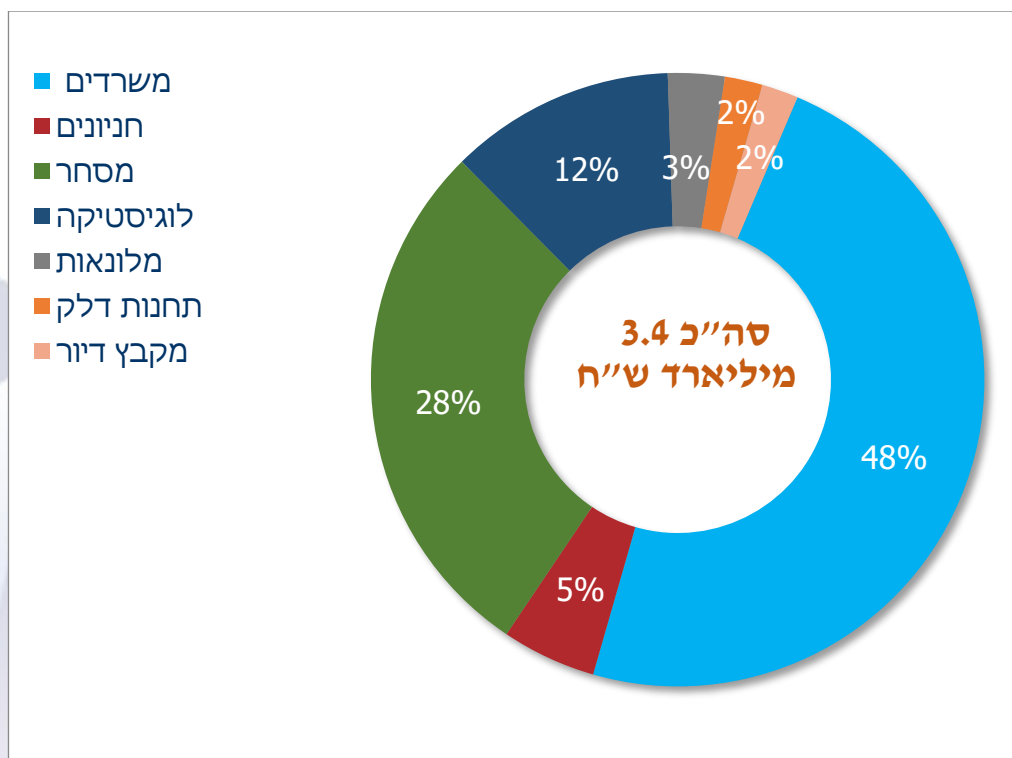


**נכסי החברה - התפלגות לפי שימושים ליום 30 ביוני 2020:**

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%	1,810	96%	57%	60.4	139.5	משרדים כולל חניונים
28%	960	94%	25%	27.2	67.0	מסחר
12%	409	97%	13%	13.9	71.6	תעשייה ולוגיסטיקה
3%	109	100%	3%	2.9	6.7	מלונאות
2%	46	100%	1%	1.5	3.1	תחנות דלק
2%	66	100%	1%	1.1	6.2	מקבץ דיור
100%	3,400	95.6%	100%	107.0	(*)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):

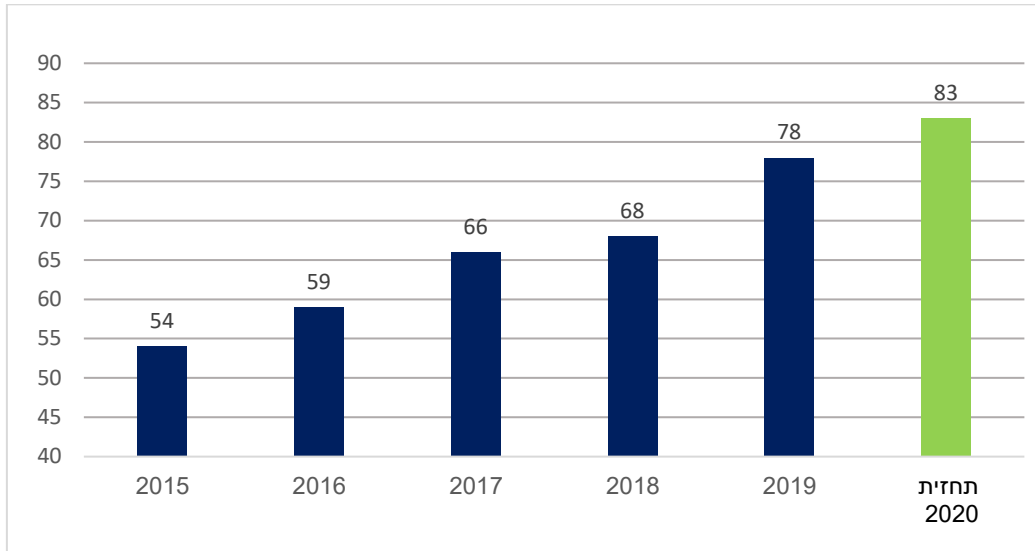
- מצבת הנכסים וכן הרכב ההתחייבויות וההון העצמי של החברה למועד הדוחות.
- חוזי שכירות חתומים, צפי ההנהלה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים נוספים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.
- תחזית החברה המעודכנת לשנת 2020 הינה בהתחשב בהשלכות של מגיפת הקורונה למועד פרסום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

בפועל 2019	תחזית מקורית 2020	תחזית עדכנית 2020	בפועל 1-6/2020	
215	226	219-221	107.0	NOI
150	165	158-161	75.5	FFO
78	86	83-84	39.3	FFO באג' למניה
82	92	92	46	דיבידנד מינימלי

(\*\*) המידע בדבר התחזית לשנת 2020 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 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	30 ביוני 2020	
	במיליוני ש"ח		
-	3,424	3,698	סך המאזן
הגידול נובע מהנפקת אג"ח סדרה ד' בחודש יוני 2020.	106	298	רכוש שוטף
הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכסים בסך של כ- 105 מיליון ש"ח ובניכוי הפחתת שווי בסך של 27 מיליון ש"ח.	3,319	3,400	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים.	186	372	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 30 ביוני 2020 מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-298 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-372 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 נוילות בחברה.			
הגידול נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח סדרה ד' בהיקף של 281 מיליון ש"ח ובניכוי יתרת אג"ח סדרה א' בסך של כ-183 מיליון ש"ח.	1,685	1,760	ההתחייבויות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה
למועד פרסום הדוחות מהווה ההון עצמי כ-45% מסך נכסי החברה.	1,553	1,566	הון עצמי



## 1.5 תוצאות הפעולות

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

<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>1-12</u>	<u>4-6</u>		<u>1-6</u>		
237,000	60,200	56,700	117,900	118,600	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(22,000)	(5,600)	(5,800)	(11,300)	(11,600)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
215,000	54,600	50,900	106,600	107,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
<u>155,400</u>	<u>27,200</u>	<u>(13,300)</u>	<u>45,700</u>	<u>(27,000)</u>	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
370,400	81,800	37,600	152,300	80,000	
(27,400)	(6,500)	(7,400)	(13,400)	(14,200)	הוצאות הנהלה וכלליות
343,000	75,300	30,200	138,900	65,800	רווח תפעולי
(50,000)	(32,300)	(10,200)	(38,900)	(10,800)	הוצאות מימון
<u>293,000</u>	<u>43,000</u>	<u>20,000</u>	<u>100,000</u>	<u>55,000</u>	רווח נקי לתקופה

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

הסברים	2019	2020	
	1-6		
	117.9	118.6	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
	106.6	107.0	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
היתרה מורכבת מהפחתה נטו של שווי הוגן של נכסים מניבים בתקופה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח 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.	45.7	(27.0)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בשיעור של 6% נובע כתוצאה מגידול בפעילות החברה ובמצבת הנכסים שלה	(13.4)	(14.2)	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון בהוצאות המימון נבע בעיקר כתוצאה מירידה במדד בתקופת הדוח בשיעור של 0.7% לעומת עלייה במדד בשיעור של 1.2% בתקופה המקבילה אשתקד וכן כתוצאה מקיטון בשיעור הריבית המשוקללת האפקטיבית של החברה.	(38.9)	(10.8)	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>100.0</u>	<u>55.0</u>	<u>רווח נקי לתקופה</u>



### נזילות ותזרימי מזומנים

ליום 30 ביוני 2020, לחברה יתרות מזומנים בסך של 285 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- 77.0 מיליון ש"ח לעומת סך של 72.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

#### **במיליוני**

**ש"ח**

	<u>ש"ח</u>	<u>מקורות:</u>
	77.2	מפעילות שוטפת
	24.2	שינוי בחייבים בגין נדל"ן להשקעה
	0.1	תמורה מימוש אופציות
	277.1	הנפקת אגרות חוב נטו
	<u>378.6</u>	<u>סך מקורות:</u>

#### שימושים:

105.6	השקעות בנדל"ן להשקעה
43.6	תשלום דיבידנד
16.9	פירעון אשראי ואגרות חוב
<u>166.1</u>	<u>סך השימושים</u>

**212.5**

**גידול 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 2		חציון 1		
	2019	2020	2019	2020	
293.0	43.0	20.0	100.0	55.0	רווח נקי
					התאמות לרווח הנקי:
(155.4)	(27.2)	13.3	(45.7)	27.0	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2.0)	(2.0)	-	(2.0)	-	הכנסה בעלת אופי חד פעמי
3.8	0.7	1.1	1.6	2.1	הוצאות בגין הענקת אופציות לנותני שירותים
<b>139.4</b>	<b>14.5</b>	<b>34.4</b>	<b>53.9</b>	<b>84.1</b>	<b>FFO נומינלי</b>
5.8	-	2.3	-	2.3	עמלת פרעון מוקדם של אשראי
5.3	22.1	(2.4)	18.8	(10.9)	נוסף – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו בניכוי פחת והפחתות
<b>150.5</b>	<b>36.6</b>	<b>34.3</b>	<b>72.7</b>	<b>75.5</b>	<b>FFO ריאלי</b>
78.5	19.1	17.9	38.0	39.3	FFO ריאלי למניה (באגורות)
191,704	191,654	192,041	191,654	191,940	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 30 ביוני 2020 במיליוני ש"ח:

3,400	נדל"ן להשקעה ליום 30.06.2020
(172)	שווי מיוחס לשטחים פנויים
(25)	שווי מיוחס לזכויות בניה
3,203	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה
50.9	NOI לרבעון ה-2 לשנת 2020
5.8	נוסף NOI שהופחת ברבעון השני כתוצאה ממשבר הקורונה
56.7	NOI לרבעון השני מנוטרל השפעות משבר הקורונה
226.8	NOI מייצג בקצב שנתי (*)
<b>7.08%</b>	<u>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)</u>

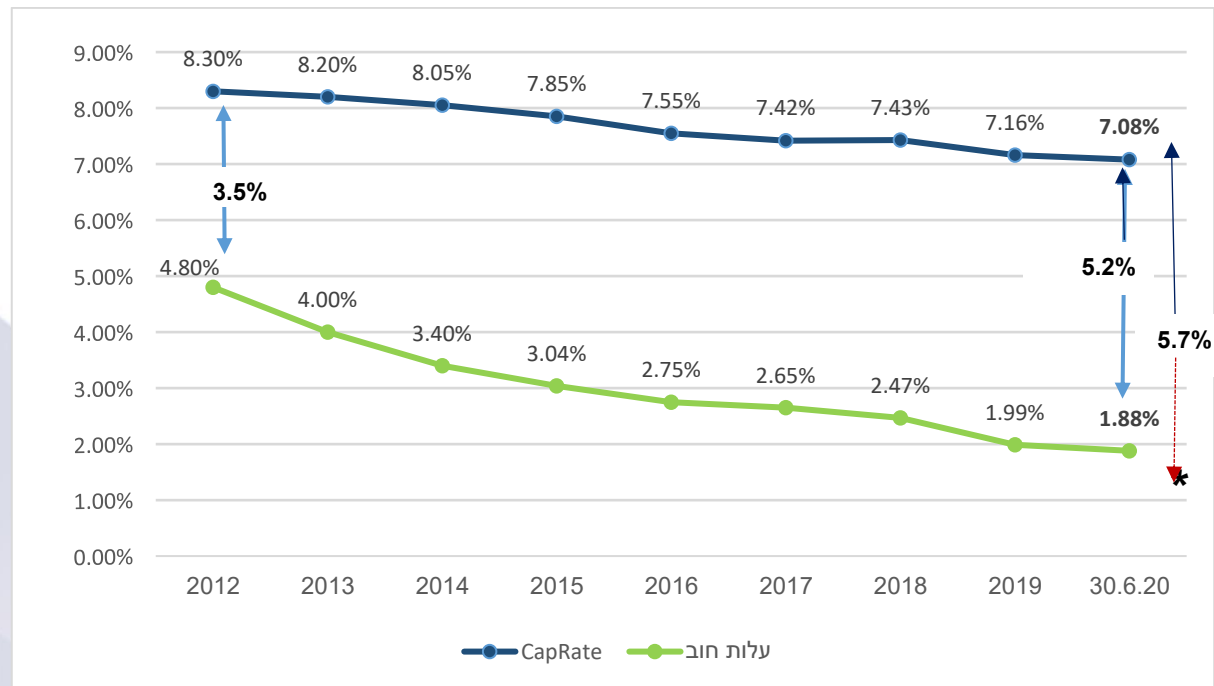
(\*) NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה לשנת 2020.

האמור בסעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על המידע אשר בידיעת 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 המשמשים בקביעת השווי ההוגן.





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



\* עלות חוב שולית צמודה בשיעור של 1.34% במח"מ של 7.85 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%	8.2%	תשואת דיבידנד (***)

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

(\*\*) על-פי מספר המניות הקיימות במועד חלוקת הדיבידנד (בשנת 2020: על-פי שקלול מספר המניות הקיימות במועד חלוקת הדיבידנד ועל-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 נוכה במקור למחזיקי המניות של החברה בגין דיבידנד שחולק בגין שנת 2019:**

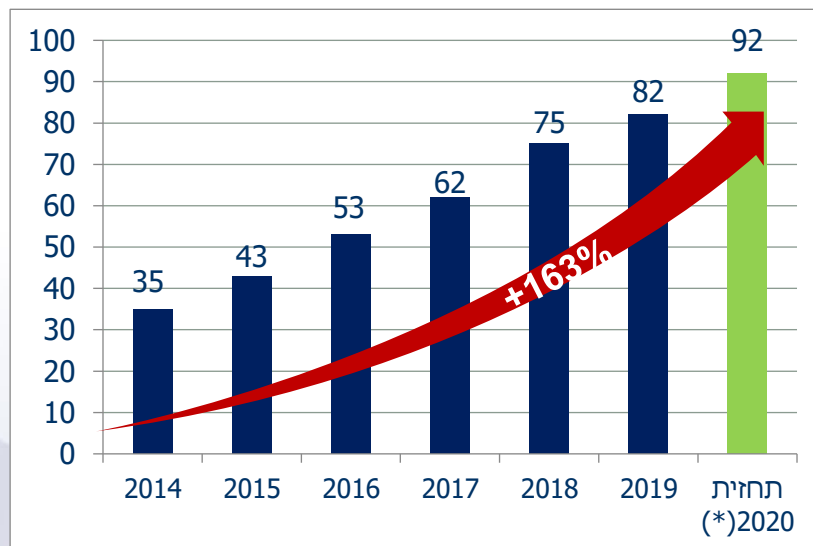
שיעור מס ב-%	
פטור	קופות גמל לקצבה, לתגמולים, לפיצויים וקרנות פנסיה
23.0	חברות
30.5	יחידים
30.5	קרן נאמנות חייבת
5.75	קרן נאמנות פטורה

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 לנתונו הספציפיים.

**חלוקת דיבידנד**

ביחס לחלוקת דיבידנד בתקופת המדווחת ולאחריה – ראה באור 4.4. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020.

**גידול בתשלומי דיבידנד במיליוני 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)

הפסד מהשינויים ירידה בשיעור הריבית		שווי הוגן ליום 30.06.20	רווח מהשינויים עליה בשיעור הריבית		המכשיר הרגיש
-10%	-5%		5%	10%	
(0.1)	-	57	-	0.1	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה למימון נדלין להשקעה
(0.6)	(0.3)	186	0.3	0.6	אגרות חוב סדרה א'
(0.2)	(0.1)	452	0.1	0.2	אגרות חוב סדרה ב'
(0.8)	(0.4)	1,022	0.4	0.8	אגרות חוב סדרה ג'
(0.5)	(0.2)	279.2	0.2	0.5	אגרות חוב סדרה ד'



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

רווח מהשינויים ירידה בשיעור המדד		שווי הוגן ליום 30.06.20	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	452	(4.5)	(9.0)	אגרות חוב סדרה ב'
20.0	10.0	1,022	(10.0)	(20.0)	אגרות חוב סדרה ג'
5.6	2.8	279.2	(2.8)	(5.6)	אגרות חוב סדרה ד'

התחייבות של החברה

להלן פרטים בקשר עם אגרות

החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2020 :

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 ותנאייה	אפשרות לבצע פדיון מוקדם
אג"ח א'	4.6.13 27.10.13 7.11.13	247.07 מיליון ש"ח ע.ג.	182.8 מיליון ש"ח ע.ג.	184.8 מיליון ש"ח ע.ג.	2.4 מיליון ש"ח	184.8 מיליון ש"ח	189.3 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.	431.9 מיליון ש"ח ע.ג.	431.9 מיליון ש"ח ע.ג.	5.5 מיליון ש"ח	439 מיליון ש"ח	452 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 מיליוני ש"ח ע.ג.	986.3 מיליוני ש"ח ע.ג.	991.2 מיליון ש"ח ע.ג.	4.1 מיליוני ש"ח	991.2 מיליוני ש"ח	1,022.8 מיליוני ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.96%	(7)	(8)	(9)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
אג"ח ד'	29.6.20	281.5	281.5	281.5	-	281.5	279.2	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1.58%	(13)	(14)	(15)	לחברה קיימת זכות לבצע פרעון מוקדם בתנאים כפי שנקבעו
נע"מ סדרה 1	17.3.19	120 מיליוני ש"ח ע.ג.	120 מיליוני ש"ח ע.ג.	120 מיליוני ש"ח ע.ג.	-	120 מיליוני ש"ח	- מיליוני 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 משי"ח) החל מיום 13/01/14 ושיעור של 72% מקרן האג"ח (כ-178 משי"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.
- (13) קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 8 תשלומים, כאשר כל אחד מ-4 התשלומים הראשונים יהווה 8.33% מערכם הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל)) ותשלומים 5-8 יהיו 16.67% מערכם הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל).
- (14) הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 27 במרץ ו- 27 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2033 (כולל).
- (15) הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן, בגין חודש מאי 2020.

#### **אגרות החוב (סדרה א') - נתונים נוספים:**

לאחר תאריך המאזן פרעה החברה בפרעון מוקדם את אג"ח סדרה א'. לפרטים נוספים ראה ביאור 14' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020.

#### **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 30 ביוני 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 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020 הינו 1,566 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 42% 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 30 ביוני 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 12 למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים. ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020 הינו 1,566 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 42% 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).

#### **אגרות החוב (סדרה ד') - נתונים נוספים:**

ביום 29 ביוני 2020, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 281,471,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב, כאשר שיעור הריבית נקבע על 1.58%. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 281 מיליון ש"ח, ברטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח (סכום המשקף ריבית אפקטיבית בשיעור של 1.70% לשנה).

אגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.58% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2020. קרן אגרות החוב עומדות לפרעון ב- 8 תשלומים, כאשר כל אחד מ-4 התשלומים הראשונים יהווה 8.33% מערך הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל)) ותשלומים 5-8 יהוו 16.67% מערך הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 27 במרץ ו- 27 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2033 (כולל).

1. שם הנאמן - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ.
2. דירוג האג"ח ע"י מידרוג בע"מ - בחודש יוני 2020 ניתן דירוג Aa3 לסדרת אגרות החוב עם אופק יציב.



א. שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה ו/או השקעות בחברות כלולות (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו, לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שטרם נפרע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור ויתרת הערך הנקוב שטרם נפרע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית של סדרות אגרות חוב אחרות שהונפקו על ידי החברה ויתרת החובות של החברה (קרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית) כלפי מוסדות פיננסיים, כפי שיכללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, הרבעונים או השנתיים הסקורים או המבוקרים לפי העניין (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 30 ביוני 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 12 למשך תקופה העולה על 2 דוחות כספיים רצופים. ליום 30 ביוני 2020 היחס האמור הינו כ-3.8.

ג. ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 900 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 דוחות כספיים עוקבים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן. ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2020 הינו 1,566 מיליון ש"ח ומהווה שיעור של כ- 42% מהיקף המאזן.

ההתניות הפיננסיות האמורות תיבדקנה 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 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח)**

סה"כ מאזן	פריטים לא כספיים	צמוד מדד	לא צמוד	
				<b>נכסים כספיים</b>
285,505	-	-	285,505	מזומנים ושווי מזומנים
6,801	-	-	6,801	לקוחות
5,923	-	-	5,923	חייבים ויתרות חובה
<u>298,229</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>298,229</u>	
				<b>נכסים לא כספיים</b>
3,400,072	3,400,072	-	-	נדל"ן להשקעה
134	134	-	-	רכוש קבוע
<u>3,400,206</u>	<u>3,400,206</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>3,698,435</u>	<u>3,400,206</u>	<u>-</u>	<u>298,229</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
330,574	-	210,574	120,000	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
41,921	3,828	12,669	25,424	זכאים ויתרות זכות
<u>372,495</u>	<u>3,828</u>	<u>223,243</u>	<u>145,424</u>	
50,325	-	50,325	-	הלוואות למימון נדל"ן להשקעה
1,709,263	26,836	1,682,427	-	אגרות חוב, נטו
<u>2,132,083</u>	<u>30,664</u>	<u>1,955,995</u>	<u>145,424</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>1,566,352</u>	<u>3,369,542</u>	<u>(1,955,995)</u>	<u>152,805</u>	<b>יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות)</b>

18 באוגוסט 2020

מר גדי אליקם  
מנהל כללי

מר שמואל סלבין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

תאריך: 18 באוגוסט 2020

לכבוד: סלע קפיטל נדל"ן בע"מ  
רח' זבוטינסקי 7  
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

לבקשתכם וכרואי חשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2020 מתמלאים בחברה התנאים שנקבעו בסעיף 64א(3) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין על פי סעיף 64א(3) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

**A Firm in the Deloitte Global Network**

## תל אביב - משרד ראשי

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

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מנדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים**  
**ליום 30 ביוני 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

## סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים  
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):</b>
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-15	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 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020. המידע הכספי לתקופות 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 מבידור, 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 מזהים 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 זר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 18 באוגוסט 2020**

#### **תל אביב - משרד ראשי**

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

**משרד נצרת**  
מרגי אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ח.נ. 45396

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)



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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
73,049	72,913	285,505	מזומנים ושווי מזומנים
3,246	3,299	6,801	לקוחות
29,258	5,863	5,923	חייבים ויתרות חובה
<u>105,553</u>	<u>82,075</u>	<u>298,229</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
3,318,661	3,042,680	3,400,072	נדל"ן להשקעה
164	204	134	רכוש קבוע
<u>3,318,825</u>	<u>3,042,884</u>	<u>3,400,206</u>	
<u>3,424,378</u>	<u>3,124,959</u>	<u>3,698,435</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
157,352	163,541	330,574	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
28,977	30,256	41,921	זכאים ויתרות זכות
<u>186,329</u>	<u>193,797</u>	<u>372,495</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
52,320	144,260	50,325	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים למימון נדל"ן להשקעה
1,633,091	1,388,205	1,709,263	אגרות חוב, נטו
<u>1,685,411</u>	<u>1,532,465</u>	<u>1,759,588</u>	
			<b>הון</b>
191,763	191,745	192,042	הון מניות
1,034,826	1,032,879	1,036,814	קרנות הון
326,049	174,073	337,496	יתרת רווח
<u>1,552,638</u>	<u>1,398,697</u>	<u>1,566,352</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>3,424,378</u>	<u>3,124,959</u>	<u>3,698,435</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

18 באוגוסט 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
237,000	60,200	56,700	117,900	118,600	הכנסות מדמי שכירות ותפעול נכסים
(22,000)	(5,600)	(5,800)	(11,300)	(11,600)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
215,000	54,600	50,900	106,600	107,000	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
155,400	27,200	(13,300)	45,700	(27,000)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
370,400	81,800	37,600	152,300	80,000	
(27,400)	(6,500)	(7,400)	(13,400)	(14,200)	הוצאות הנהלה וכלליות
343,000	75,300	30,200	138,900	65,800	רווח תפעולי
(50,000)	(32,300)	(10,200)	(38,900)	(10,800)	הוצאות מימון
293,000	43,000	20,000	100,000	55,000	רווח נקי לתקופה
1.53	0.22	0.10	0.52	0.29	רווח בסיסי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
1.50	0.22	0.10	0.51	0.29	רווח מדולל למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב (בש"ח)
191,704	191,654	192,041	191,654	191,940	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)
194,831	197,330	192,041	197,330	191,940	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,552,638	326,049	9,686	1,025,140	191,763
2,267	-	1,988	-	279
(43,553)	(43,553)	-	-	-
55,000	55,000	-	-	-
<b>1,566,352</b>	<b>337,496</b>	<b>11,674</b>	<b>1,025,140</b>	<b>192,042</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2020**

תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד ששולם  
רווח נקי לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2020**

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,336,584	113,745	6,045	1,025,140	191,654
1,785	-	1,694	-	91
(39,672)	(39,672)	-	-	-
100,000	100,000	-	-	-
<b>1,398,697</b>	<b>174,073</b>	<b>7,739</b>	<b>1,025,140</b>	<b>191,745</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2019**

תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד ששולם  
רווח נקי לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2019**

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 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,568,300	340,541	10,577	1,025,140	192,042	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2020</b>
1,097	-	1,097	-	-	תשלום מבוסס מניות
(23,045)	(23,045)	-	-	-	דיבידנד ששולם
20,000	20,000	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,566,352</u>	<u>337,496</u>	<u>11,674</u>	<u>1,025,140</u>	<u>192,042</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,375,394	151,580	7,020	1,025,140	191,654	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2019</b>
810	-	719	-	91	תשלום מבוסס מניות
(20,507)	(20,507)	-	-	-	דיבידנד ששולם
43,000	43,000	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,398,697</u>	<u>174,073</u>	<u>7,739</u>	<u>1,025,140</u>	<u>191,745</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2019</b>

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,336,584	113,745	6,045	1,025,140	191,654	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
(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>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
293,000	43,000	20,000	100,000	55,000	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(146,310)	(10,174)	10,190	(27,819)	22,172	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
146,690	32,826	30,190	72,181	77,172	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
(153)	(114)	-	(139)	(29)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(13,455)	2,757	-	10,721	24,176	רכישת רכוש קבוע שינוי בחייבים (מוסדות) בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(298,479)	(6,965)	(3,083)	(127,964)	(105,591)	רכישת נדל"ן להשקעה
(312,087)	(4,322)	(3,083)	(117,382)	(81,444)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
(47,510)	(38,050)	(34,000)	(47,510)	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(102,697)	(1,064)	-	(4,774)	(1,304)	פרעון אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו
(80,696)	(20,507)	(23,045)	(39,672)	(43,553)	פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים תשלום דיבידנד
(191,107)	(158,715)	-	(174,814)	(15,626)	פרעון אגרות חוב הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
535,282	259,710	277,066	259,710	277,066	הנפקת ניירות ערך מסחריים, נטו
120,000	-	32,886	120,000	-	תמורה מהנפקת מניות חסומות
-	-	-	-	145	
233,272	41,374	252,907	112,940	216,728	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
67,875	69,878	280,014	67,739	212,456	<b>גידול במזומנים ושווי מזומנים</b>
5,174	3,035	5,491	5,174	73,049	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
73,049	72,913	285,505	72,913	285,505	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:**

(155,400)	(27,200)	13,300	(45,700)	27,000	
3,750	810	1,097	1,785	2,122	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,278	22,131	(2,347)	18,854	(10,899)	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(648)	(57)	(802)	(141)	(1,779)	שערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב פחת והפחתות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

1,207	(190)	(2,675)	(16)	(3,555)	קיטון (גידול) בלקוחות
(1,258)	306	(1,010)	(1,369)	(841)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
761	(5,974)	2,627	(1,232)	10,124	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>(146,310)</u>	<u>(10,174)</u>	<u>10,190</u>	<u>(27,819)</u>	<u>22,172</u>	

**נספח ב' - פעילות שלא במזומן:**

<u>850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,820</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד יתרת זכאים
------------	----------	----------	----------	--------------	-------------------------------------

**נספח ג' - מידע נוסף:**

<u>38,013</u>	<u>9,444</u>	<u>10,558</u>	<u>21,742</u>	<u>20,315</u>	ריבית ששולמה
---------------	--------------	---------------	---------------	---------------	--------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים**  
**ליום 30 ביוני 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 שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לרבות האמור להלן:

בהסדרי כחירה תפעולית לגביהם צפוי כי החברה לא תגבה את מלוא תשלומי החכירה להם החברה זכאית, החברה מכירה בהכנסות בהתאם לסכומים אותם היא צופה לגבות בפועל.

**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 30 ביוני 2020, לתקופה של שישה חודשים ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות האמורות, ראה סעיף ג' להלן.**

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים**  
**ליום 30 ביוני 2020**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020 מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) 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.

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
100.0	99.9
101.6	101.0
100.7	100.7
%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2020

ליום 30 ביוני 2019

ליום 31 בדצמבר 2019

שיעור השינוי:

(0.7)	(0.8)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
1.2	0.9	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019
(0.2)	(0.1)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
1.5	0.4	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.



**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים**  
**ליום 30 ביוני 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 מפוחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן (הערך בספרים כולל ריבית לשלם שנצברה עד למועד הדוח על המצב הכספי):

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 30 ביוני 2019		ליום 30 ביוני 2020		התחייבויות פיננסיות: הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (1)
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	159,034	154,121	56,836	53,940	
1,802,266	1,680,236	1,511,807	1,421,572	1,943,400	1,928,910	אגרות חוב נטו (2)

(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 ניכין 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 לתקופת 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 30 ביוני 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 נפרעו ניירות ערך מסחריים שאינם רשומים למסחר בבורסה, בהיקף כולל של 48 מיליון ש"ח ע.נ. 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 30 ביוני 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 השני לשנת 2020:**

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

**(3) 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 חולק בחודש יוני 2020.

**(4) 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. הנפקת אג"ח (סדרה ד')

בחודש יוני 2020, הנפיקה החברה במסגרת דוח הצעת מדף 281,471,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב, כאשר שיעור הריבית נקבע על 1.58%. החברה גייסה בגין הנפקת אגרות החוב 281 מיליון ש"ח, ברוטו לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח (סכום המשקף ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.70% לשנה). אגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.58% (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2020. קרן אגרות החוב עומדת לפרעון ב- 8 תשלומים, כאשר כל אחד מ-4 התשלומים הראשונים יהווה 8.33% מערך הנקוב של אגרות החוב (ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל)) ותשלומים 5-8 יהוו 16.67% מערך הנקוב של אגרות החוב ואשר ישולמו ביום 27 במרץ של כל אחת מהשנים 2030 עד 2033 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 27 במרץ ו- 27 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2033 (כולל).

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לעמוד בהתניות העיקריות שלהלן:

**(א)** שווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה ו/או השקעות בחברות כלולות (להלן – "נכסי הנדל"ן המניב") אשר אינם משועבדים לטובת גורם כלשהו לרבות חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי החברה בשיתוף עם צדדים שלישיים, ו/או השקעות בחברות כלולות ו/או מזומנים ושווה מזומנים ו/או פיקדונות שקליים ו/או מק"מ ו/או אגרות חוב של ממשלת ישראל ו/או חייבים ויתרות חובה ("הנכסים האחרים"), לא יפחת למשך תקופה העולה על 2 רבעונים רצופים משיעור של 100% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שטרם נפרע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור ויתרת הערך הנקוב שטרם נפרע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית של סדרות אגרות חוב אחרות שהונפקו על ידי החברה ויתרת החובות של החברה (קרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית) כלפי מוסדות פיננסיים, כפי שיקללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, הרבעונים או השנתיים (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 שיקללו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

**(ב)** היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה לא יעלה על 12 למשך תקופה העולה על 2 דוחות כספיים רצופים.

**סלע קפיטל נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים**  
**ליום 30 ביוני 2020**

- ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)
- ה. הנפקת אג"ח (סדרה ד') (המשך)
- ג) ההון העצמי של החברה, לא יפחת מסך של 900 מיליון ש"ח למשך תקופה של 2 דוחות כספיים עוקבים רצופים וכן לא יפחת משיעור של 30% מהיקף המאזן.
- ההתניות הפיננסיות האמורות תיבדקנה 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).
- ו. פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה א')
- לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2020, פרעה החברה בפירעון מוקדם את יתרת אג"ח (סדרה א') בהיקף של 182,831,800 ש"ח ערך נקוב, אשר נשאו ריבית שנתית בשיעור של 2.75% וזאת בתמורה לסך של 189.7 מיליון ש"ח. סכום הפרעון כולל תשלום עמלת פרעון מוקדם בסך של כ- 2.3 מ"ש"ח אשר נזקק במסגרת הדוחות הכספיים ברבעון השני לשנת 2020 במסגרת הוצאות המימון.
- ח. 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 להערכות החברה לגבי הצפי לגביית חובות בגין תקופת המשבר, חל קיטון בהכנסות החברה ברבעון השני לשנת 2020 בהיקף של כ- 5.8 מיליון ש"ח.
- כמו-כן, בחנה החברה את שווי נכסיה המניבים למועד הדוח ועל פי האינדיקציות שהצטברו ובהתאם לאומדני השווי שהתקבלו ממערכי שווי מקצועיים חיצוניים לחלק מנכסי החברה, לא נמצאו נתוני שוק המצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה העומדות בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וביניהם שיעורי ההיוון. במסגרת זו בוצעה הפחתת שווי בהיקף של 27 מיליון ש"ח בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, בעיקר כתוצאה מהתאמת ההכנסות משכירות הצפויות בחלק מנכסי החברה, ואשר נזקפה לדוח רווח והפסד במסגרת התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה..

## 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 השני 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 השני 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.